

2025

Årsredovisning

Brf Tegsbjörken

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken
769623-5097

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegsbjörken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt brf Tegsbjörken stadgar, är att styrelsen ska fastställa de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen bildades år 2011 och registrerades 19 augusti 2011. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Spetsen 12 i Umeå och ombilda de 18 lägenheterna bostadsrätt och hyresrätter. Föreningen äger fastigheten Spetsen 12 i Umeå kommun. På fastigheten finns en byggnad med 20 lägenheter (varav 18 bostadsrätter och 2 hyresrätter) som är uppförd år 1959. Fastighetens adress är Kronovägen 11 A-B, 904 33 Umeå. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord.

Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Tot
4	10	3	3	20

Parkering

Garage	P-platser
4	12

Total bostadsyta: 1 326 m² (varav bostadsrätter 1 074 m²)

Total tomtarea: 2 318 m²

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetsservicen har skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen har en underhållsplan från 2023 som sträcker sig till år 2072.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till mindre än hälften av medlemmarnas insatser. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Utförda underhållsåtgärder

År

OVK	2022
Relining	2018
Dörrbyte (säkerhetsdörrar)	2017
Fönsterbyte	2017
Renovering av bastu och relaxrum	2015
Ventilation	2015
El och säkringsskåp i lägenheterna	2015
Vattenledningar i kök och badrum	2015
Ytskikt badrum, kakel och klinker	2015
Stambyte	2015

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 18 bostadsrätter i föreningen upplåtna av totalt 20 lägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 och vid räkenskapsårets slut 24.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Samuel Sundvall	ordförande
	Elvira Dahlgren	ledamot
	Lova Adolfsson	ledamot
	Ida Norberg	ledamot

Valberedning Magdalena Näsström

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-04-17

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 145	1 155	1 071	1 073	1 089
Resultat efter finansiella poster	-44	-158	-126	-78	-95
Soliditet (%)	34,1	34,1	32,8	33,2	33,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	824	805	755	755	751
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,3	74,9	75,6	75,8	73,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	223	219	208	194
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 714	8 762	9 565	9 613	9 677
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 759	10 818	11 809	11 869	11 948
Räntekänslighet (%)	13,1	13,4	15,6	15,7	15,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	136	70	118	222	141

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar under året ett resultatmässigt underskott med 44 226 kronor. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 2% från 1 januari 2026 och följer även räntemarknaden för att vid behov möta upp kommande kostnadsökningar med ev. ytterligare höjningar. Föreningen har två hyresrätter som ännu inte är upplåtna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 507 140	2 174 573	289 220	-7 654 246	-157 859	6 158 828
Avsättning till fond för yttre underhåll			350 000	-350 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-157 859	157 859	0
Årets resultat					-44 226	-44 226
Belopp vid årets utgång	11 507 140	2 174 573	639 220	-8 162 105	-44 226	6 114 602

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 162 106
årets förlust	-44 226
	-8 206 332

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	350 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-8 556 332
	-8 206 332

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 144 894	1 154 860
Summa rörelseintäkter		1 144 894	1 154 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-591 093	-745 661
Övriga externa kostnader		-87 647	-101 080
Personalkostnader	4	-41 521	-34 497
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 599	-215 599
Summa rörelsekostnader		-935 860	-1 096 837
Rörelseresultat		209 034	58 023
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 520	49 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 780	-265 860
Summa finansiella poster		-253 260	-215 882
Resultat efter finansiella poster		-44 226	-157 859
Resultat före skatt		-44 226	-157 859
Årets resultat		-44 226	-157 859

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	16 679 466	16 895 065
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 679 466	16 895 065
Summa anläggningstillgångar		16 679 466	16 895 065
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	13 605
Övriga fordringar		3 361	4 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 606	44 124
Summa kortfristiga fordringar		35 967	62 017
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 211 198	1 084 086
Summa kassa och bank		1 211 198	1 084 086
Summa omsättningstillgångar		1 247 165	1 146 103
SUMMA TILLGÅNGAR		17 926 631	18 041 168

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 681 713	13 681 713
Fond för yttre underhåll		639 220	289 220
Summa bundet eget kapital		14 320 933	13 970 933
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 162 106	-7 654 247
Årets resultat		-44 226	-157 859
Summa fritt eget kapital		-8 206 332	-7 812 106
Summa eget kapital		6 114 601	6 158 827
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 491 000	6 600 000
Summa långfristiga skulder		6 491 000	6 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 064 000	5 019 000
Leverantörsskulder		55 947	62 515
Skatteskulder		70 740	67 940
Övriga skulder		1 125	1 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 218	131 761
Summa kortfristiga skulder		5 321 030	5 282 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 926 631	18 041 168

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	-44 226	-157 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		215 599	215 599
Betald skatt		3 727	34 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		175 100	92 120
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 605	-11 260
Förändring av kortfristiga fordringar		11 518	-2 790
Förändring av leverantörsskulder		-6 568	-7 812
Förändring av kortfristiga skulder		-2 544	-49 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten		191 111	20 618
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskuld		-64 000	-1 064 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-64 000	-1 064 000
Årets kassaflöde		127 111	-1 043 382
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 084 086	2 127 468
Likvida medel vid årets slut		1 211 197	1 084 086

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	120 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 0 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Avgift bostadsrätt	884 592	864 895
Hyra bostäder	149 307	176 517
Hyra garage	30 816	30 816
Hyra parkering	46 200	45 430
Hysesbortfall garage	-4 494	0
Hysesbortfall parkering	-5 005	-4 235
Pantsättning och överlåtelseavgift	13 479	11 437
Bredband	30 000	30 000
	1 144 895	1 154 860

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	25 098	169 928
Periodiskt underhåll	9 250	34 982
Fastighetsskötsel och städ	73 576	74 726
Uppvärmningskostnad	223 397	209 976
Vatten & avloppsavgifter	67 327	49 287
Elavgifter	25 845	36 903
Renhållning	26 369	26 634
Snörenhållning	64 239	70 902
Förbrukningsinv. / mtrl	0	417
Försäkring fastighet	22 696	20 725
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	16 936	16 801
Fastighetsskatt/avgift	36 360	34 380
	591 093	745 661

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	31 902	26 250
Sociala avgifter	9 619	8 247
	41 521	34 497

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	10 308 310	10 308 310
Ingående anskaffningsvärden tillkommande utgifter	4 169 059	4 169 059
Mark	4 280 000	4 280 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 757 369	18 757 369
Ingående avskrivningar byggnader	-1 862 304	-1 646 705
Årets avskrivningar byggnader	-85 724	-85 724
Årets avskrivningar tillkommande utgifter	-129 875	-129 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 077 903	-1 862 304
Utgående redovisat värde	16 679 466	16 895 065
Taxeringsvärden byggnader	14 508 000	14 311 000
Taxeringsvärden mark	6 280 000	6 267 000
	20 788 000	20 578 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 378 000	14 378 000
	14 378 000	14 378 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 136	81 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 136	81 136
Ingående avskrivningar	-81 136	-81 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 136	-81 136
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	428 792	314 200
Sbab	782 406	769 886
	1 211 198	1 084 086

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,99	2028-06-01	3 955 000	4 000 000
Stadshypotek	1,15	2027-10-30	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	2,96	2026-10-30	4 000 000	4 019 000
Stadshypotek	2,651	2026-10-30	1 000 000	1 000 000
			11 555 000	11 619 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 064 000	5 019 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 235 000 kr.

Nästa års amortering 64 000 kr

Not 10 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	12 520	49 978
Erlagd ränta	265 780	265 860
	278 300	315 838

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Årsredovisningen beslutades 2026-05-18.

Umeå den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Samuel Sundvall
Ordförande

Elvira Dahlberg
Ledamot

Ida Norberg
Ledamot

Lova Adolfsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

SAMUEL NILS JOHAN SUNDVALL

cabe115b-14b4-49f7-acbe-443b5e6e9bee - 2026-05-18 12:12:51 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 58b3badf-64c3-4385-8957-3197c3a3aa56 - SE

KLARA LOVA ULRIKA ADOLFSSON

deff5985-aa68-46d2-a6a9-3d778c1e577c - 2026-05-18 12:37:02 UTC +03:00

BankID / Freja eID - fe1510b9-c557-4790-99de-c7431779849b - SE

IDA NORBERG

08758e7f-61f8-4d82-9bbf-95190ed695ec - 2026-05-18 21:59:50 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 111f2a1d-ea20-4986-9b0f-f3fe4ef7f10b - SE

Saga Elvira Dahlgren

05418958-ef0c-4a83-bcf2-026603243e61 - 2026-05-18 22:02:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 04fae6a7-ba34-432e-9f2d-ce94a6dc3085 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

02b1fa03-d5f5-46c9-9632-c48d4d7db857 - 2026-05-19 09:28:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3a883907-65fc-46ec-8c0c-677a2e6acbf0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tegsbjörken
Org.nr. 769623-5097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegsbjörken för år 2025.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 för Brf Tegsbjörken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Tegsbjörken Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: d873406c674953252f79e3873eb04b71bf9eaacd30ebd460f4d8d516689360ba
Skickad: 2026-05-18 kl 11:23

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-19 kl 08:27

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor