

# Årsredovisning 2025

Brf T1 Fabriksp

769639-5313



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf T1 Fabriksp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 92 bostadsrätter om totalt 5 988 kvm och 1 lokal om 85 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 076 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Issa Nagibi	Ordförande
Ajje Victor Ayele Wahlroos	Styrelseledamot
Andreas Sjöström	Styrelseledamot
Christoffer Andersson	Styrelseledamot
Johanna Felicia Häggstrand	Styrelseledamot
Karl Johan Fredrik Hagert	Styrelseledamot
Philip Gourie	Styrelseledamot
Alexander Mörk	Suppleant
Talent Berisha	Suppleant

### Valberedning

Alexander Mörk  
Talent Berisha

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Elena Bystritskaya Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fabriksparken GA 06 samfällighetsförening, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar .

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen inhämtat intresseanmälningar och offerter avseende inglasning av balkonger. Arbetet med detta projekt fortskrider och kommer att fortsätta under 2026.

Styrelsen har även under året lagt betydande tid på en tidigare projektpart avseende ekonomisk slutavräkning. Arbetet och tillhörande diskussioner pågår fortsatt under 2026. För ytterligare information hänvisas till not 20.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 473 152	4 348 247	15 877	-
Resultat efter fin. poster	-4 005 022	-2 486 445	-1 056 991	-152 490
Soliditet (%)	83	83	7	beg
Yttre fond	182 190	-	-	-
Taxeringsvärde	268 398 000	277 736 000	142 951 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	869	660	853	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,4	30,3	100	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 569	13 637	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 372	13 446	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	305	317	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	85	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	45	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	34	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	164	152	-
Räntekänslighet (%)	15,62	20,67	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 779 595 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat om -3,5 mkr är till stor del en effekt av redovisningsmässiga avskrivningar om cirka 5,3 mkr, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde. Den underliggande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde.

Resultatet har även påverkats av minskade övriga intäkter jämfört med föregående år. Under 2024 redovisades engångsintäkter om cirka 8,7 mkr (försäljning av lägenheter av föreningen) vilka inte återkommit under 2025. Årets resultat ger därmed en mer rättvisande bild av föreningens löpande verksamhet.

Föreningen är nybildad och det är normalt att redovisade underskott uppstår under de första åren, främst till följd av höga avskrivningar och räntekostnader.

Styrelsen följer utvecklingen noggrant och har, i samband med att räntekompensation upphör, beslutat om en avgiftsjustering från 2026 för att säkerställa en långsiktigt balanserad ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	452 045 000	-	-	452 045 000
Fond, yttre underhåll	0	-	182 190	182 190
Balanserat resultat	-6 080 859	-2 486 445	-182 190	-8 749 494
Årets resultat	-2 486 445	2 486 445	-4 005 022	-4 005 022
<b>Eget kapital</b>	<b>443 477 696</b>	<b>0</b>	<b>-4 005 022</b>	<b>439 472 674</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 749 494
Årets resultat	-4 005 022
<b>Totalt</b>	<b>-12 754 516</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	465 230
Att från yttre fond i anspråk ta	-86 022
Balanseras i ny räkning	-13 133 725
	<b>-12 754 516</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 473 152	4 348 247
Övriga rörelseintäkter	3	2 792 031	9 545 933
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 265 183</b>	<b>13 894 180</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 007 115	-6 079 340
Övriga externa kostnader	9	-754 318	-1 232 917
Personalkostnader	10	-241 281	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 259 432	-5 259 554
Övriga rörelsekostnader		-27	7
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 262 173</b>	<b>-12 571 805</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-996 990</b>	<b>1 322 375</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 717	8 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 020 749	-3 817 167
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 008 033</b>	<b>-3 808 821</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 005 022</b>	<b>-2 486 445</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 005 022</b>	<b>-2 486 445</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	523 493 114	528 752 546
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>523 493 114</b>	<b>528 752 546</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>523 493 114</b>	<b>528 752 546</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		75 924	109 897
Övriga fordringar	14	1 673 316	1 820 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	327 735	1 115 900
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 076 976</b>	<b>3 046 078</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 951 730	3 956 470
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 951 730</b>	<b>3 956 470</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 028 705</b>	<b>7 002 547</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>529 521 819</b>	<b>535 755 093</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		452 045 000	452 045 000
Fond för yttre underhåll		182 190	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>452 227 190</b>	<b>452 045 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 749 494	-6 080 859
Årets resultat		-4 005 022	-2 486 445
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-12 754 516</b>	<b>-8 567 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>439 472 674</b>	<b>443 477 696</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	80 840 051	54 644 734
Övriga långfristiga skulder		66 750	66 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 906 801</b>	<b>54 711 484</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	409 836	27 014 989
Leverantörsskulder		2 549 243	4 570 461
Skatteskulder		51 340	604 870
Övriga kortfristiga skulder	17	4 688 546	4 497 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 443 380	878 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 142 345</b>	<b>37 565 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>529 521 819</b>	<b>535 755 093</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-996 990</b>	<b>1 322 375</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 259 432	5 259 554
	<b>4 262 442</b>	<b>6 581 929</b>
Erhållen ränta	3 921	8 346
Erlagd ränta	-3 020 749	-8 577 511
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 245 613</b>	<b>-1 987 235</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 325 004	-1 487 699
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 818 416	-108 138 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>752 202</b>	<b>-111 613 874</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-135 759 041
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-135 759 041</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	416 935 000
Upptagna lån	0	81 967 100
Amortering av lån	-409 836	-294 314 675
Depositioner	0	66 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-409 836</b>	<b>204 654 175</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>342 366</b>	<b>-42 718 740</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 249 763</b>	<b>47 968 504</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 592 129</b>	<b>5 249 763</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf T1 Fabriksp är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Byggnad	3,33 %
Installationer	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 159 056	3 372 583
Hysesintäkter, lokaler	240 944	169 903
Kabel-TV/Bredband	262 752	218 773
Vatten	252 508	121 353
El	536 272	242 254
Fakturerade kostnader	0	210 100
Administrativ avgift	10 506	1 176
Andrahandsuthyrning	11 114	12 105
<b>Summa</b>	<b>5 473 152</b>	<b>4 348 247</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Räntekompensation	1 335 908	846 629
Övriga intäkter	1 364 325	8 698 420
Försäkringsersättning	81 899	0
Övriga rörelseintäkter	9 899	884
<b>Summa</b>	<b>2 792 031</b>	<b>9 545 933</b>

Årets utfall under övriga intäkter avser en kreditering av delar av de kostnader på 3,8 miljoner som föreningen belastades för under 2024, se mer info i förvaltningsberättelsen under Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	108 021	299 530
Städning	118 961	109 909
Besiktningsskostnader	130 690	0
Besiktning och service	27 640	2 938
Övriga serviceavtal	107 140	0
Övrigt	63 595	15 938
<b>Summa</b>	<b>556 047</b>	<b>428 315</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	636	0
Bostäder	4 063	0
Bostäder VVS	0	4 738
Dörrar och lås/porttele	127 322	0
Övriga gemensamma utrymmen	12 500	0
VA	6 652	38 052
Värme	0	1 413
Ventilation	5 853	8 863
El	3 011	0
Hissar	28 919	15 381
Tak	7 903	0
Försäkringsärende/vattenskada	12 187	0
Temp. rep und eller projekt	0	3 832 742
<b>Summa</b>	<b>209 045</b>	<b>3 901 189</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	86 022	0
<b>Summa</b>	<b>86 022</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	355 385	513 924
Uppvärmning	576 209	271 301
Vatten	432 780	208 827
Sophämtning	127 572	141 432
<b>Summa</b>	<b>1 491 947</b>	<b>1 135 483</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 683	31 296
Bredband/Kabeltv	278 361	338 111
Arvode teknisk förvaltning	69 348	17 188
Samfällighet	223 682	193 918
Fastighetsskatt	23 980	33 840
<b>Summa</b>	<b>664 054</b>	<b>614 353</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	593 782	19 938
Hyra, lokal	7 050	0
Förbrukningsinventarier	14 018	0
Förbrukningsmaterial	326	0
Telekommunikation	10 089	380
Datakommunikation	0	78 281
Juridiska kostnader	3 366	0
Revisionsarvoden	0	7 500
Styr.möte/stämman/städdag	1 200	14 590
Trivselåtgärder	21 351	0
Ekonomisk förvaltning	86 008	21 563
Tidigare förvaltning	0	881 942
Övriga administrativa kostnader	10 368	140 506
Konsultkostnader	0	61 250
Bankkostnader	6 734	6 974
<b>Summa</b>	<b>754 291</b>	<b>1 232 923</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	183 600	0
Sociala avgifter	57 681	0
<b>Summa</b>	<b>241 281</b>	<b>0</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 004 608	3 788 087
Övriga räntekostnader	16 141	29 080
<b>Summa</b>	<b>3 020 749</b>	<b>3 817 167</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	534 012 100	90 019 311
Årets inköp	0	443 992 789
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>534 012 100</b>	<b>534 012 100</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 259 554	0
Årets avskrivning	-5 259 432	-5 259 554
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 518 986</b>	<b>-5 259 554</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>523 493 114</b>	<b>528 752 546</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>187 608 955</i>	<i>187 608 955</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	179 822 000	178 124 000
Taxeringsvärde mark	88 576 000	99 612 000
<b>Summa</b>	<b>268 398 000</b>	<b>277 736 000</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	308 233 748
Omklassificeringar	0	-308 233 748
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 732	520 541
Nabo Klientmedelskonto	842 479	902 613
Borgo	797 921	390 681
Avräkningskonto, eko. förvaltning	5 184	6 446
<b>Summa</b>	<b>1 673 316</b>	<b>1 820 281</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 531	976 230
Fastighetsskötsel	26 644	25 207
Städning	0	29 688
Försäkringspremier	65 520	62 727
Förvaltning	22 244	22 048
Upplupna inkomsträntor	8 796	0
<b>Summa</b>	<b>327 735</b>	<b>1 115 900</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2030-07-15	2,93 %	26 605 153	27 014 989
SBAB	2027-05-14	3,88 %	27 322 367	27 322 367
SBAB	2029-05-14	3,71 %	27 322 367	27 322 367
<b>Summa</b>			<b>81 249 887</b>	<b>81 659 723</b>
Varav kortfristig del			409 836	27 014 989

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 200 707 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Utläggsskulder	0	-1 436
Redovisningskonto moms	-13 232	-13 781
Personalens källskatt	-45 000	0
Lagstadg soc avg lönesk	-47 124	0
Vidarefakturerering	0	70 401
Övriga korta skulder *	-4 567 824	-4 552 459
Övriga kortfristiga skulder	-15 365	0
<b>Summa</b>	<b>-4 688 546</b>	<b>-4 497 275</b>

\* Avser tvist med tidigare projektpart avseende ekonomisk slutavräkning, se mer info under not 20.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	899 156	375 882
El	42 701	42 120
Uppvärmning	72 302	29 317
Förutbetalda avgifter/hyror	429 221	430 999
<b>Summa</b>	<b>1 443 380</b>	<b>878 318</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	81 967 100	81 967 100

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med att föreningens räntekompensation upphör under 2026 beslutades en avgiftshöjning på 15 % som trädde i kraft i Februari 2026 efter konsultation med både NABO Ekonomiska förvaltning och SBAB.

Under räkenskapsåret 2024 erhöll föreningen räntekompensation som av misstag utbetalades dubbelt. Felet upptäcktes i efterhand av Besqab, vilket medför att föreningen är återbetalningsskyldig för det felaktigt erhållna beloppet som uppgår till 521 895 kr.

Föreningen är för närvarande part i en tvist med tidigare projektpart avseende ekonomisk slutavräkning. Motparten har framställt ett krav om cirka 4,45 mkr.

Föreningen har bestridit kravet och anser att det föreligger oklarheter avseende såväl avtalsgrund som beräkning och tidpunkt för eventuell betalningsskyldighet.”

Juridisk rådgivning har inhämtats för att utreda föreningens rättsliga position. Någon slutlig bedömning av utgången i ärendet har ännu inte gjorts.

Styrelsen bedömer att det i nuläget föreligger en osäkerhet kring utfallet av tvisten och att frågan därför inte kan slutligt värderas.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

---

Ajje Victor Ayele Wahlroos  
Styrelseledamot

---

Andreas Sjöström  
Styrelseledamot

---

Christoffer Andersson  
Styrelseledamot

---

Issa Nagibi  
Ordförande

---

Johanna Felicia Häggstrand  
Styrelseledamot

---

Karl Johan Fredrik Hagert  
Styrelseledamot

---

Philip Gourie  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young AB  
Elena Bystritskaya  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.04.2026 07:15

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 29.04.2026 12:49

**DOCUMENT ID:**

BJg7rfDJC-e

**ENVELOPE ID:**

rJXBGvk0bl-BJg7rfDJC-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf T1 Fabriksp, 769639-5313 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

46aac3add3b55e92880b55cae4bc1897e34cd7703c051  
1ea78bc3e976cef38e06449840b181f6b9f00474257033  
0c348fc9a7e2222777f7b51863f672b08266e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant











eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christoffer Andersson chrisandersson@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:10 29.04.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.13.240
2. Johanna Felicia Häggstrand felicia.haggstrand@me.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:20 29.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.51
3. Karl Johan Fredrik Hagert jhagert@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:00 29.04.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.108.190
4. Issa Nagibi issa.nagibi@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:05 29.04.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.227.43
5. Ajje Victor Ayele Wahlroos ajjewahlroos@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:06 29.04.2026 20:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.128.12
6. RICKARD ANDREAS SJÖS TRÖM andreas.r.sjostrom@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:12 29.04.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.129.46
7. PHILIP AZZAR GOURIE phii-lip@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:15 29.04.2026 20:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.252.176
8. ELENA BYSTRITSKAYA elena.bystritskaya@se.ey.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 07:15 30.04.2026 07:13	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.241.226

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen T1 Fabriksp, org.nr 769639-5313

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen T1 Fabriksp för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsd 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. Risker 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.



**Shape the future  
with confidence**

## 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 T1 Fabriksp för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 trygghande 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.04.2026 07:13

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 29.04.2026 12:49

**DOCUMENT ID:**

HkXSzDyA-x

**ENVELOPE ID:**

HymrGwyRWx-HkXSzDyA-x

**DOCUMENT NAME:**

25 BRF T1 Fabriksp - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

**SHA-512:**

fa005c59a2bfa9513550f0efcc986382ef2992da3713534  
814b01adf6c02035fcf1954581b4201b28297dfcf81895c  
a1959caf0b4e516c77bb54527ed8ffdb6d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELENA BYSTRITSKAYA	Signed	30.04.2026 07:13	eID	Swedish BankID
elena.bystritskaya@se.ey.com	Authenticated	30.04.2026 07:13	Low	IP: 92.34.241.226

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed