

Årsredovisning 2025

Brf T2 Fabriksp

769639-5354



Välkommen till årsredovisningen för Brf T2 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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2022-07-06 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sundbyberg Tråden 2	2021	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 99 bostadsrätter om totalt 6 442 kvm och 2 lokaler om 171 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 608 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Marcus Gustav Cangren	Styrelseledamot
Ebba Valkaer Artler (avgått m a a flytt)	Suppleant
Kitty Lundin	Suppleant
Alexandre Ola Victor Goubaud	Styrelseledamot
Andreas Grünewald	Styrelseledamot
Linnéa Rådahl	Styrelseledamot
Martin Holmqvist	Styrelseledamot
Malin Siekkinen	Ordförande

Valberedning

Petter Karle och Mikael Anlér

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lars Jäderström Auktoriserad revisor Strawberry Audit AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomi NABO

Teknisk Förvaltning NABO

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i följande samfälligheter:

Fabriksparken GA 01/05, med en andel på 22.9%. Samfälligheten förvaltar grundläggning och del av gårdsbjälklag, Tråddragargänd.

Fabriksparken GA 01/06, med en andel på 28,5%. Samfälligheten förvaltar sopsugen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Besqab har sedan tidigare inlämnat krav på skadestånd och förseningsavgifter avseende genomförd entreprenad av MVB öst till skiljedomstol. Ärendet är nu avslutat. Tvisten har inte inneburit några kostnader för föreningen. Besqab har beslutat att ersätta föreningen med 200 000 kr för det extra arbetet som tvisten medfört för styrelsen samt den skada som förseningarna inneburit för medlemmarna.

Föreningen har under året omförhandlat sina lån för att erhålla en bättre rörlig ränta. I samband med detta har amorteringsstrategin lagts om så att amortering numera sker på de lån som har högst räntekostnad. Vidare har metoden för beräkning av momsnyckel ändrats från att baseras på yta till att baseras på omsättning. Detta har inneburit att föreningens momsnyckel ökat från 2,56 % till 16 %, vilket ger bättre förutsättningar för momsavdrag på föreningens kostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 23%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året sagt upp avtalet med Nabo avseende teknisk förvaltning då deras arbete haft stora brister i kvalitet och kommunikation. Föreningen har tecknat ett avtal med Aphos som gäller från och med 2026-01-01. Byte av leverantör innebär dessutom en kostnadsbesparing för föreningen.

Föreningen har valt att förlänga avtalet med Nabo avseende ekonomisk förvaltning. Detta då den ekonomiska förvaltningen fungerat bra och ett byte av leverantör hade inte inneburit någon kostnadsbesparing.

Föreningen har tillsammans med grannföreningen Brf T1 Fabriksparken tecknat ett skötselavtal med Fogel gällande innergården. Avtalet löper till 2026-12-31

Övriga uppgifter

Under året har en 2-års besiktning genomförts. Besiktningen genomfördes utan större anmärkningar. Majoriteten av besiktningsanmärkningarna blev åtgärdade under 2025.

På styrelsens initiativ har en särskild golvbesiktning genomförts med bakgrund av att många medlemmar upplevt bristande kvalitet på golven. Anmärkningar från denna besiktning kommer att åtgärdas i början av 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 156 st. Tillkommande medlemmar under året var 38 och avgående medlemmar under året var 36. Vid räkenskapsårets slut fanns det 158 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 895 731	5 649 470	9 714 870	-
Resultat efter fin. poster	-4 130 700	-5 061 154	5 881 392	102 952
Soliditet (%)	83	83	82	neg
Taxeringsvärde	318 678 000	297 902 000	167 656 000	121 894 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	989	806	820	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,1	47,2	100	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 895	13 937	13 979	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 546	13 587	13 618	-
Sparande / kvm totalyta, kr	96	-35	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	318	149	-
Räntekänslighet (%)	14,05	17,29	17,00	-

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 614 819 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 bokförda förlust beror främst på planenliga avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig post som inte påverkar föreningens likviditet. Den löpande verksamheten uppvisar ett positivt kassaflöde där intäkterna täcker föreningens räntekostnader och driftskostnader. För att säkerställa en långsiktigt stark ekonomi har styrelsen under året omförhandlat lånestrukturen och räntevillkoren samt sänkt föreningens löpande driftskostnader genom en översyn av samtliga avtal. Styrelsen ser kontinuerligt över behovet av avgiftsjusteringar, men bedömer i nuläget att föreningens ekonomiska situation är god och att den kommer att stärkas ytterligare under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	451 725 000	-	-	451 725 000
Fond, yttre underhåll	0	-	198 390	198 390
Balanserat resultat	206 589	-5 061 154	-198 390	-5 052 955
Årets resultat	-5 061 154	5 061 154	-4 130 700	-4 130 700
Eget kapital	446 870 435	0	-4 130 700	442 739 735

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 052 955
Årets resultat	-4 130 700
Totalt	-9 183 655
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	198 390
Balanseras i ny räkning	-9 382 045
	-9 183 655

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 895 732	5 649 470
Övriga rörelseintäkter	3	676 813	5 349 975
Summa rörelseintäkter		7 572 545	10 999 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 044 148	-6 990 183
Övriga externa kostnader	9	-220 828	-155 203
Personalkostnader	10	-114 185	-67 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 762 008	-4 762 126
Summa rörelsekostnader		-8 141 169	-11 974 816
RÖRELSERESULTAT		-568 624	-975 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 034	-2 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 566 110	-4 083 042
Summa finansiella poster		-3 562 076	-4 085 783
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 130 700	-5 061 154
ÅRETS RESULTAT		-4 130 700	-5 061 154

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	532 388 866	537 150 874
Summa materiella anläggningstillgångar		532 388 866	537 150 874
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		532 388 866	537 150 874
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		155 591	472 440
Övriga fordringar	13	2 370 962	3 110 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	301 564	320 654
Summa kortfristiga fordringar		2 828 117	3 903 918
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 828 117	3 903 918
SUMMA TILLGÅNGAR		535 216 983	541 054 791

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		451 725 000	451 725 000
Fond för yttre underhåll		198 390	0
Summa bundet eget kapital		451 923 390	451 725 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 052 955	206 589
Årets resultat		-4 130 700	-5 061 154
Summa ansamlad förlust		-9 183 655	-4 854 565
SUMMA EGET KAPITAL		442 739 735	446 870 435
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 926 672	60 124 000
Övriga långfristiga skulder		106 875	106 875
Summa långfristiga skulder		30 033 547	60 230 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	59 584 688	29 658 016
Leverantörsskulder		237 740	253 789
Skatteskulder		95 240	729 020
Övriga kortfristiga skulder		1 043 190	1 036 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 482 843	2 276 129
Summa kortfristiga skulder		62 443 701	33 953 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		535 216 983	541 054 791

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-568 624	-975 371
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 762 008	4 762 126
	4 193 384	3 786 755
Erhållen ränta	4 034	-2 741
Erlagd ränta	-3 566 110	-4 083 042
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	631 308	-299 028
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 913 952	476 192
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 436 452	-3 544 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 108 808	-3 367 832
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-270 656	-270 656
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 656	-270 656
ÅRETS KASSAFLÖDE	838 152	-3 638 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 482 432	5 120 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 320 583	1 482 432

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf T2 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 %
Installationer	2,00 %
Byggnad	3,33 %

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	5 473 290	4 442 209
Hysesintäkter, lokaler	494 248	431 359
Kabel-TV/Bredband	282 744	282 744
Vatten	221 166	193 115
El	406 240	279 463
Övriga intäkter	18 044	20 580
Summa	6 895 732	5 649 470

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	3 470 001
Övriga fakturerade kostnader	0	159 906
Öres- och kronutjämning	-9	1
Övriga intäkter	8 697	0
Räntekompensation	668 125	1 720 067
Summa	676 813	5 349 975

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	79 817	273 727
Besiktning och service	1 487	0
Städning	160 732	153 729
Besiktningskostnader	18 713	13 680
Brandskydd	68 627	11 807
Övriga serviceavtal	110 178	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	68 368	31 712
Snöskottning	0	3 258
Summa	507 922	487 914

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25 393	0
Bostäder	2 182	0
Tvättstuga	8 441	2 804
Trapphus/port/entr	2 170	0
Soprum/miljöanläggning	0	22 887
Dörrar och lås/porttele	51 345	0
VA	4 751	2 444
Värme	5 643	0
Ventilation	994	16 434
El	1 563	0
Hissar	32 369	14 862
Tak	3 606	0
Gård/markytor	9 367	22 289
Summa	147 824	81 720

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	-905	900
Summa	-905	900

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	480 219	836 112
Uppvärmning	659 922	879 964
Vatten	363 936	383 520
Sophämtning	142 732	184 507
Summa	1 646 810	2 284 103

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 271	83 360
Bredband/Kabeltv	300 941	225 303
Arvode teknisk förvaltning	71 573	33 250
Samfällighet	240 932	259 299
Fastighetsskatt	46 780	59 824
Avräkning vidarefakt.	0	3 474 511
Summa	742 497	4 135 547

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	48 884	28 961
Programvaror	0	-4 075
Förbrukningsmaterial	738	0
Juridiska kostnader	3 856	0
Revisionsarvoden	48 525	30 000
Ekonomisk förvaltning	91 952	46 029
Tidigare förvaltning	0	12 311
Extradebitering förvaltn.	26 873	18 972
Förvaltningsarvoden	0	23 005
Summa	220 828	155 203

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 802	49 300
Sociala avgifter	25 383	18 003
Summa	114 185	67 303

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 544 413	4 061 681
Övriga räntekostnader	21 697	21 361
Summa	3 566 110	4 083 042

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	541 913 000	541 913 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	541 913 000	541 913 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 762 126	0
Årets avskrivning	-4 762 008	-4 762 126
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 524 134	-4 762 126
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	532 388 866	537 150 874
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>228 271 291</i>	<i>228 271 291</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	224 558 000	192 712 000
Taxeringsvärde mark	94 120 000	105 190 000
Summa	318 678 000	297 902 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekompensation	0	924 433
Skattekonto	50 379	703 959
Nabo Klientmedelskonto	1 265 421	1 481 719
Borgo	1 055 162	713
Summa	2 370 962	3 110 824

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 040	100 644
Fastighetsskötsel	0	31 601
Städning	0	40 183
Försäkringspremier	79 451	75 048
Kabel-TV	0	3 000
Bredband	0	47 173
Förvaltning	22 073	23 005
Summa	301 564	320 654

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-07-08	2,32 %	29 522 688	29 658 016
SBAB	2026-07-14	4,63 %	30 062 000	30 062 000
SBAB	2028-07-14	4,31 %	29 926 672	30 062 000
Summa			89 511 360	89 782 016
Varav kortfristig del			59 584 688	29 658 016

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 158 080 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	684 090	1 599 785
El	47 038	52 974
Uppvärmning	83 665	88 739
Löner	88 800	49 300
Sociala avgifter	27 900	18 003
Förutbetalda avgifter/hyror	521 350	437 328
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	1 482 843	2 276 129

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	90 200 000	90 200 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Sundbyberg

Karl Marcus Gustav Cangren
Styrelseledamot

Alexandre Ola Victor Goubaud
Styrelseledamot

Andreas Grünewald
Styrelseledamot

Linnéa Rådahl
Styrelseledamot

Martin Holmqvist
Styrelseledamot

Malin Siekkinen
Ordförande

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

Strawberry Audit AB
Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen T2 Fabriksp

Org.nr 769639-5354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen T2 Fabriksp för räkenskapsåret 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 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 Bostadsrättsföreningen T2 Fabriksp för räkenskapsåret 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Deltagare

STRAWBERRY AUDIT AB Sverige

KARL MARCUS GUSTAV CANGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 13:44:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Marcus Gustav Cangren
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198609120392

Karl Marcus Gustav Cangren
marcus.cangren@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.119.226.178

ALEXANDRE GOUBAUD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-29 09:45:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDRE GOUBAUD
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199709143714

Alexandre Goubaud
agoubaud@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.152.115

ANDREAS GRÜNEWALD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 11:13:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS GRÜNEWALD
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199112080297

Andreas Grünewald
a.grunewald2@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.85.173

LINNÉA RÅDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-03 19:11:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINNÉA RÅDAHL
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198810030422

Linnéa Rådahl
linnea@radahl.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.66.226.71

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 11:25:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN HOLMQVIST
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198509123512

Martin Holmqvist
martin.holmqvist1985@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.69.144.196

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 08:41:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN SIEKKINEN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198706070086

Malin Siekkinen
malinsiekkinen@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.236.183.252

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 04:52:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196607085559

Lars Jäderström
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.65.132.25