

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB Brf Fabrikören
Org nr: 769633-6721



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Fabrikören får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-10. Ekonomisk plan registrerades 2021-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-28.

Årets resultat är likvärdigt föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 210 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 291 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har övertagit av Riksbyggen ekonomisk förening ägd fastighet Linsen 11 i Jönköpings kommun. På fastigheten har avslutats byggnation av 2 st flerbostadshus med sammanlagt 43 lägenheter och 1 st lokal. Byggnaderna uppfördes under 2020-2021 och inflyttning har skett från februari 2021.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Jönköping.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	25
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	36	Varav 5 med laddstolpar

Total tomtarea	1 304 m ²
Total bostadsarea	3 509 m ²
Total lokalarea	90 m ²
Total BOA & LOA	3 599 m ²

Årets taxeringsvärde	122 017 000kr
Föregående års taxeringsvärde	113 911 000kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

En gemensamhetsanläggning Jönköping Linsen GA:1 (ga:1) har inrättats för att tillgodose fastigheten Linsen 11-s behov av gårdsanläggning i form av gångvägar, belysning, planteringar och utvändiga cykelparkeringar. I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 2 fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Linsens samfällighetsförening. Kostnaderna för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, som fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen kommer att svara för 4861/7147 delar (68 %) av driftskostnaderna. Gemensamhetsanläggning Jönköping Linsen Ga:2 (ga:2) har inrättats för att tillgodose fastigheten Linsen 11 behov av parkeringsanläggning. I gemensamhetsanläggningen ga:2 ingår 3 fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Linsens samfällighetsförening. Kostnaderna för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, som har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen kommer att svara för 26/62 delar (41,9%) av driftskostnaderna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 17 321 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 577 tkr, för komponenter och planerat underhåll. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 245 tkr, vilket är i enlighet med rekommenderad avsättning för planerat underhåll.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Elofsson	Ordförande	2027
Kent Lilja	Sekreterare	2026
Pier Henriksson	Ledamot	2027
Ulla Lantz	Ledamot	2026
John Esping	Ledamot	2027
Kimmo Saikkonen	Ledamot	2026
Pernilla Lindh	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emanuel Raaby Fritzon	Suppleant	2027
Göran Nylén	Suppleant	2026
Mats Ruderfors	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dextra Revision AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då den höjdes med 1,5 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	3 650	3 582	3 208	2 898
Rörelsens intäkter	3 680	3 582	3 231	2 911
Resultat efter finansiella poster*	-1 919	-1 964	-1 572	-909
Årets resultat	-1 919	-1 964	-1 572	-909
Balansomslutning	181 142	183 386	185 928	188 005
Soliditet %*	72	73	73	73
Likviditet %	14	13	13	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	936	928	850	760
Driftkostnader kr/kvm	371	354	271	270
Energikostnad kr/kvm*	185	195	162	181
Sparande kr/kvm*	81	68	177	110
Ränta kr/kvm	372	372	255	169
Skuldsättning kr/kvm*	13 523	13 677	13 830	13 972
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 523	14 028	14 185	13 972
Räntekänslighet %*	14,4	14,7	16,7	18,9

* obligatoriska nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2025 innebär en förlust på ca 2 miljoner, vilket är jämförbart med fg. år. Driftkostnaderna har ökat och räntekostnaderna ligger i nivå med fg.år. Föreningen har ett positivt kassaflöde och fortsätter att amortera på sina lån. Avgifterna ses över årligen

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 140 000	703 000	-3 912 246	-1 963 709
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 963 709	1 963 709
Reservering underhållsfond		245 000	-245 000	
Årets resultat				-1 918 622
Vid årets slut	138 140 000	948 000	-6 120 955	-1 918 622

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 875 955
Årets resultat	-1 918 622
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-245 000
Summa	-8 039 577

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 8 039 577

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 649 886	3 581 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 350	660
Summa		3 680 236	3 582 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 333 692	-1 275 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-692 364	-704 021
Personalkostnader	Not 6	-56 343	-53 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 210 075	-2 210 075
Summa rörelsekostnader		-4 292 474	-4 242 386
Rörelseresultat		-612 238	-660 141
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 257	3 261
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 361	32 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 339 002	-1 339 466
Summa finansiella poster		-1 306 384	-1 303 568
Resultat efter finansiella poster		-1 918 622	-1 963 709
Årets resultat		-1 918 622	-1 963 709

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	163 107 657	165 317 732
Summa materiella anläggningstillgångar		163 107 657	165 317 732
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	21 500	21 500
Andra långfristiga fordringar	Not 13	15 613 795	15 783 595
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 635 295	15 805 095
Summa anläggningstillgångar		178 742 952	181 122 827
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 140	400
Övriga fordringar	Not 14	85 134	331 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	252 813	223 616
Summa kortfristiga fordringar		341 087	555 681
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 057 954	1 707 183
Summa kassa och bank		2 057 954	1 707 183
Summa omsättningstillgångar		2 399 041	2 262 864
Summa tillgångar		181 141 993	183 385 691

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 140 000	138 140 000
Fond för yttre underhåll		948 000	703 000
Summa bundet eget kapital		139 088 000	138 843 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 120 955	-3 912 246
Årets resultat		-1 918 622	-1 963 709
Summa fritt eget kapital		-8 039 577	-5 875 955
Summa eget kapital		131 048 423	132 967 045
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 418 412	32 461 811
Summa långfristiga skulder		32 418 412	32 461 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 252 605	16 760 843
Leverantörsskulder	Not 18	371 734	88 684
Skatteskulder	Not 19	39 780	38 720
Övriga skulder	Not 20	440 381	436 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	570 659	632 491
Summa kortfristiga skulder		17 675 158	17 956 834
Summa eget kapital och skulder		181 141 993	183 385 691

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-612 238	-660 141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 210 075	2 210 075
Utdelningar	8 257	3 261
	1 606 094	1 553 194
Erhållen ränta	24 361	32 637
Erlagd ränta	-1 507 547	-1 355 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	122 907	229 964
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	214 593	138 780
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	395 107	-11 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	732 608	357 710
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	169 800	169 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	169 800	169 800
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-551 637	-551 637
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-551 637	-551 637
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	350 771	-24 127
Likvida medel vid årets början	1 707 183	1 731 310
Likvida medel vid årets slut	2 057 954	1 707 183

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader balkonger	Komponent	40
Byggnader dörrar	Komponent	30
Byggnader elinstallationer	Komponent	28
Byggnader entrépartier	Komponent	40
Byggnad fasad	Komponent	38
Byggnad fönster	Komponent	40
Byggnad hiss	Komponent	40
Byggnad inre ytskikt	Komponent	26
Byggnadsinventarier	Komponent	15
Byggnad specialanpassningar	Komponent	20
Byggnad stomme	Komponent	120
Byggnad tak	Komponent	30
Byggnad vatten & avlopp	Komponent	50
Byggnad ventilation	Komponent	27
Byggnad värmesystem	Komponent	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 904 121	2 861 100
Hyror, lokaler	194 832	191 016
Vattenavgifter	157 209	152 328
Elavgifter	243 055	238 284
Kabel-tv-avgifter	90 300	90 300
Debiterad fastighetsskatt-	14 196	14 196
Övriga lokalintäkter	1 850	4 000
Övriga avgifter	250	1 735
Övriga ersättningar	44 073	28 627
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Summa nettoomsättning	3 649 886	3 581 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (Omprövningar omsättningsbaserad momsnyckel 2021-2024)	30 350	660
Summa övriga rörelseintäkter	30 350	660

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-50 371	-29 914
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-18 170	-17 110
Samfällighetsavgifter	-285 319	-181 435
Försäkringspremier	-75 804	-71 530
Kabel- och digital-TV	-91 317	-92 048
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Obligatoriska besiktningar	-29 111	-52 085
Bevakningskostnader	-5 204	-4 277
Snö- och halkbekämpning	0	-989
Förbrukningsinventarier	-1 558	-48 585
Vatten	-137 032	-149 150
Fastighetsel	-254 605	-273 994
Uppvärmning	-272 985	-278 605
Sophantering och återvinning	-77 508	-75 302
Förvaltningsarvode drift	-36 307	-560
Summa driftskostnader	-1 333 692	-1 275 083

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-500 963	-591 668
Lokalkostnader	0	-1 940
Hyra inventarier & verktyg	0	-9 429
Arvode, yrkesrevisor	-58 108	-58 213
Övriga förvaltningskostnader	-28 426	-24 810
Kreditupplysningar	-519	-1 063
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 878	-8 882
Representation	-1 070	0
Kontorsmateriel	-1 334	0
Telefon och porto	-2 775	-1 928
Medlems- och föreningsavgifter	-2 580	-2 580
Bankkostnader	-4 091	-3 509
Övriga externa kostnader	-81 621	0
Summa övriga externa kostnader	-692 364	-704 021

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-44 558	-40 500
Sociala kostnader	-11 785	-12 707
Summa personalkostnader	-56 343	-53 207

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 210 075	-2 210 075
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 210 075	-2 210 075

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (LF)	8 257	3 261
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 257	3 261

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 514	27 866
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	308	35
Övriga ränteintäkter	1 538	4 736
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 361	32 637

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 338 792	-1 339 454
Övriga räntekostnader	-210	-12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 339 002	-1 339 466

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	130 446 817	130 446 817
Mark	41 900 000	41 900 000
	172 346 817	172 346 817
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 346 817	172 346 817

Accumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 029 086	-4 819 011
	-7 029 086	-4 819 011

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 210 075	-2 210 075
	-2 210 075	-2 210 075

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 239 160	-7 029 086
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	163 107 657	165 317 732
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	121 207 657	123 417 732
Mark	41 900 000	41 900 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	122 017 000	113 911 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 584 000</i>	<i>89 499 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 433 000</i>	<i>24 412 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21 500	21 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	21 500	21 500

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar (Linsen)	15 613 795	15 783 595
Summa andra långfristiga fordringar	15 613 795	15 783 595

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	47 665
Skattekonto	52 128	250 200
Momsfordringar	33 006	0
Andra kortfristiga fordringar	0	33 800
Summa övriga fordringar	85 134	331 665

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 854	75 804
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 567	125 241
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 878	22 571
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 514	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 813	223 616

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (SBAB)	1 710 734	1 440 961
Transaktionskonto (Swedbank)	347 219	266 222
Summa kassa och bank	2 057 954	1 707 183

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	48 671 017	49 222 654
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-509 204	-509 204
Kortfristigdel av lån	-15 743 401	-16 251 639
Långfristig skuld vid årets slut	32 418 412	32 461 811

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,20%	2026-06-17	16 422 345,00	0,00	169 740,00	16 252 605,00
NORDEA	3,39%	2027-06-16	16 378 938,00	0,00	169 732,00	16 209 206,00
NORDEA	2,69%	2028-06-21	16 421 371,00	0,00	212 165,00	16 209 206,00
Summa			49 222 654,00	0,00	551 637,00	48 671 017,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 509 204 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 15 743 401 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	180 821	61 577
Ej reskontraförda leverantörsskulder	190 913	27 107
Summa leverantörsskulder	371 734	88 684

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	21 610	21 610
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	18 170	17 110
Summa skatteskulder	39 780	38 720

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder (Linsen)	350 381	339 501
Mottagna depositioner	90 000	90 000
Skuld för moms	0	1 679
Avgift & hyresskuld	0	4 917
Summa övriga skulder	440 381	436 097

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 856	0
Upplupna räntekostnader	80 652	249 197
Upplupna elkostnader	30 594	21 922
Upplupna vattenavgifter	23 046	51 053
Upplupna värmekostnader	42 265	52 981
Upplupna kostnader för renhållning	1 353	0
Upplupna revisionsarvoden	30 000	23 625
Upplupna styrelsearvoden	44 100	29 723
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	547	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 245	203 990
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	570 659	632 491

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 920 000	50 920 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av den digitala signaturen

Lars Elofsson

Kent Lilja

Kimmo Saikkonen

John Esping

Pier Henriksson

Ulla Lantz

Pernilla Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Dextra Revision AB

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576081654

Dokument

Årsredovisning 2025 215073 klar för signering 260422
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-22 10:08:03 CEST (+0200) av Helena Carlsson (HC)
Färdigställt 2026-04-22 17:20:41 CEST (+0200)

Initierare

Helena Carlsson (HC)
Riksbyggen
helena.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Lars Elofsson (LE) lars.elifsson@itab.com Signerade 2026-04-22 10:18:38 CEST (+0200)	Kent Lilja (KL) liljakent246@gmail.com Signerade 2026-04-22 10:14:37 CEST (+0200)
Kimmo Saikkonen (KS) kimmo.saikkonen64@gmail.com Signerade 2026-04-22 11:48:14 CEST (+0200)	John Esping (JE) john.esping@hotmail.com Signerade 2026-04-22 10:52:06 CEST (+0200)
Pier Henriksson (PH) pier.henriksson@gmail.com Signerade 2026-04-22 10:31:38 CEST (+0200)	Ulla Lantz (UL) lantz.malskog@telia.com Signerade 2026-04-22 16:27:03 CEST (+0200)
Pernilla Lindh (PL) pernilla.lindh@riksbyggen.se Signerade 2026-04-22 10:57:00 CEST (+0200)	Jonas Bernerson (JB) jonas@dextra.se Signerade 2026-04-22 17:20:41 CEST (+0200)

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





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening
Fabrikören Org.nr. 769633-6721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fabrikören för år 2025-01-01 – 2025-12-31. Enligt min 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. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fabrikören för år 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576185383

Dokument

Revisionsberättelse fr Dextra för signering

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-23 08:25:03 CEST (+0200) av Helena

Carlsson (HC)

Färdigställt 2026-04-23 08:33:06 CEST (+0200)

Initierare

Helena Carlsson (HC)

Riksbyggen

helena.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Jonas T Bernersson (JTB)

jonas@dextra.se

Signerade 2026-04-23 08:33:06 CEST (+0200)

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



RB Brf Fabrikören

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Fabrikören i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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