

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro

769639-5834

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro, 769639-5834, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Fabriken i Örebro registrerades hos Bolagsverket 2021-02-09.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2021-02-09.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Kolonilotten 3 i Örebro kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 49 lägenheter i två byggnader om 3-5 våningar. Den totala lägenhetsytan är ca 3 346 kvm och tomtytan är ca 5 825 kvm.

Fastigheten ingår i tre gemensamhetsanläggningar. Kolonilotten GA:2 omfattar lokalgar, andelstal är 13 av 100. GA:1 omfattar lekplats på fastigheten Kolonilotten 3, andelstal 1 av 10. GA:3 omfattar väg vid parkering på fastigheten Kolonilotten 3, andelstal 26 av 37.

Styrelsen har under året fram till överlämningsstämma 251124 bestått av följande ledamöter:

Anna Winther-Hansen, ordförande
Sten Ove Angmo, ledamot
Annie Malmqvist, ledamot

Från och med den extra föreningsstämman 2025-11-24 övertogs styrelsearbetet av följande styrelse:

Andreas Gustafsson, ordförande
Saga Carlback, ledamot
Lars Karlsson, ledamot
Irina Dioubanova, ledamot
Lars Gunnarsson, ledamot
Suad Poric, ledamot
Simon Saxin Frisén, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsskiftet var 48 av 49 lägenheter upplåtna.

2025-10-24 omplacerades byggkreditiv till följande lån hos Solifast:

9 103 250 kr (ca 19%) rörligt med ränta 2,87 %, fr o m 251024
9 103 250 kr (ca 19%) rörligt med ränta 2,87 %, fr o m 251024
24 206 500 kr (50%) bundet i 3 år med ränta 3,20 %, fr o m 251024
6 000 000 kr (ca 12%) bundet i 5 år med ränta 3,43%, fr o m 251024

Genomsnittlig ränta vid årets slut var 3,10%.

Amortering ska ske enligt ekonomisk plan, 402 000 kr per år. Under 2025 har det amorterats med 100 500 kr. Lånen uppgick vid årsskiftet till 48 312 500 kr

En överenskommelse om räntekompensation finns mellan OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB och föreningen på totalt 532 543 kr att fördela över tre år (år 2025, 338 891 kr. år 2026, 145 239 kr samt år 2027, 48 413 kr).

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen och med FF-Fastighetsservice AB om den tekniska förvaltningen.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	Belopp i kr 2023-12-31
Nettoomsättning	3 602 843	-	-
Resultat efter finansiella poster	-318 755	-	-
Soliditet %	71,4	29,4	1,2
Balansomslutning	184 681 608	232 487 928	152 150 257
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	984	-	-
Skuldsättning kr per kvm	14 439	-	-
Sparande kr per kvm	287	-	-
Räntekänslighet i procent	15	-	-
Energikostnad kr per kvm *	138	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	14 439	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	91	-	-
	-	-	-

* I årsavgiften ingår kostnad för värme och bredband.

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	68 405 000	-	-
Inbetalda insatser	63 807 000	-	-
Årets resultat	-	-	-318 755
Vid årets slut	132 212 000	-	-318 755

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	-318 755
Totalt	-318 755
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	151 000
Balanseras i ny räkning	-469 755
Summa	-318 755

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 602 843	-
Övriga rörelseintäkter		344 710	-
		<u>3 947 553</u>	<u>-</u>
Rörelsens kostnader	3		
Fastighetskostnader	4	-1 109 136	-
Övriga externa kostnader		-73 623	-
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-1 583 321	-
Rörelseresultat		<u>1 181 473</u>	<u>-</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		575	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 500 803	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-318 755</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		<u>-318 755</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-318 755</u>	<u>-</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5,6		
Byggnader och mark		179 041 679	180 625 000
		179 041 679	180 625 000
Summa anläggningstillgångar		179 041 679	180 625 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 070 496	4 172 766
Övriga fordringar		234 130	31 008 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 497	11 004
		3 395 123	35 192 743
Kassa och bank		2 244 806	16 670 185
Summa omsättningstillgångar		5 639 929	51 862 928
SUMMA TILLGÅNGAR		184 681 608	232 487 928

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		132 212 000	68 405 000
		<u>132 212 000</u>	<u>68 405 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-318 755	-
		<u>-318 755</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>131 893 245</u>	<u>68 405 000</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	47 910 500	-
Byggnadskreditiv		-	128 983 338
		<u>47 910 500</u>	<u>128 983 338</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		251 232	-
Leverantörsskulder		167 133	-
Övriga skulder		3 816 288	34 567 047
Kortfristig del av skuld kreditinstitut		402 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 210	532 543
		<u>4 877 863</u>	<u>35 099 590</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>184 681 608</u>	<u>232 487 928</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-318 755	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 583 321	-
		1 264 566	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 264 566	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		31 797 620	-4 192 743
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-30 221 727	-16 525 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 840 459	-20 718 153
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-61 349 743
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-61 349 743
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		-	30 308 081
Inbetalda insatser		63 807 000	66 555 000
Upptagna fastighetslån		48 413 000	-
Amortering av fastighetslån		-100 500	-
Lösen byggnadskreditiv		-129 385 338	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 265 838	96 863 081
Årets kassaflöde		-14 425 379	14 795 185
Likvida medel vid årets början		16 670 185	1 875 000
Likvida medel vid årets slut		2 244 806	16 670 185

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	120
Stamledning värme	80
Stamledning VA	50
Fasad	100
Fönster	60
Yttertak	40
El	50
Balkong	35
Ventilation	20
Hiss	30
Styr & övervakning	25

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	3 004 088	-
Hyra p-plats	310 801	-
Vatten och avlopp, IMD	82 692	-
El, IMD	100 606	-
Bredband	103 427	-
Vidarefakturerade kostnader	1 225	-
Öresavrundning	4	-
Summa	3 602 843	-

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El inkl. IMD	-394 355	-
Vatten och avlopp, inkl. IMD	-72 395	-
Städning och renhållning	-61 517	-
Reparation och underhåll fastighet	-77 712	-
Bredband	-78 939	-
IMD	-16 260	-
Hisskostnader	-26 815	-
Fastighetsförsäkring	-33 526	-
Teknisk förvaltning	-89 385	-
Snöhantering	-22 233	-
Övriga fastighetskostnader	-235 999	-
Summa	-1 109 136	-

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	180 625 000	51 600 000
-Nyanskaffningar	-	61 349 743
-Omklassificeringar	-	67 675 257
Vid årets slut	180 625 000	180 625 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-1 583 321	-
Vid årets slut	-1 583 321	-
Redovisat värde vid årets slut	179 041 679	180 625 000
Varav mark		
Mark	51 600 000	51 600 000
Redovisat värde vid årets slut	51 600 000	51 600 000

Not 6 Pågående nyanläggning byggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	-	67 675 257
Omklassificeringar	-	-67 675 257
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	47 910 500	-

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	48 413 000	48 400 000
Summa ställda säkerheter	48 413 000	48 400 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-23.

Årsredovisningen undertecknades av styrelsen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Andreas Gustafsson
Ordförande

Saga Carlback
Ledamot

Irina Dioubanova
Ledamot

Lars Gunnarsson
Ledamot

Lars Karlsson
Ledamot

Suad Poric
Ledamot

Simon Saxin Frisén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur.

Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576182597

Dokument

ÅR Brf Fabriken i Örebro 2025 Huvuddokument 12 sidor Startades 2026-04-23 07:59:44 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS) Färdigställt 2026-05-04 07:38:38 CEST (+0200)	Revisionsberättelse Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Annika Bengtsson (AB)
--	--

Initierare

Annette Schirell (AS) Obos BBL annette.schirell@obos.se +46705728378
--

Signerare

Annika Bengtsson (AB) Identifierad med svenskt BankID som "ANNIKA BENGTTSSON" odegardegard@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA BENGTTSSON" Signerade 2026-05-04 07:38:38 CEST (+0200)	Andreas Gustafsson (AG) Identifierad med svenskt BankID som "Andreas Karl-Olof Gustafsson" andreasgson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Karl-Olof Gustafsson" Signerade 2026-04-23 08:37:25 CEST (+0200)
--	--



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576182597

Saga Carlbäck (SC)

Identifierad med svenskt BankID som "Ida Saga Sofie Carlbäck"
saga.carlbäck@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Saga Sofie Carlbäck"
Signerade 2026-04-23 08:36:51 CEST (+0200)

Irina Dioubanova (ID)

Identifierad med svenskt BankID som "IRINA DIOUBANOVA"
irina_d@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRINA DIOUBANOVA"
Signerade 2026-04-23 10:03:00 CEST (+0200)

Lars Gunnarsson (LG)

Identifierad med svenskt BankID som "Lars Gustav Börje Gunnarsson"
lasse_gunnarsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Gustav Börje Gunnarsson"
Signerade 2026-04-29 23:10:29 CEST (+0200)

Lars Carlsson (LC)

Identifierad med svenskt BankID som "LARS KARLSSON"
viktoriagatan13@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS KARLSSON"
Signerade 2026-04-23 22:38:27 CEST (+0200)

Suad Poric (SP)

Identifierad med svenskt BankID som "SUAD PORIC"
suadspost@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUAD PORIC"
Signerade 2026-04-29 14:36:44 CEST (+0200)

Simon Saxin (SS)

Identifierad med svenskt BankID som "Simon Johannes Saxin Frisé"
s.saxin@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Simon Johannes Saxin Frisé"
Signerade 2026-04-23 08:15:28 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576182597

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro org nr 769639-5834.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den dag som framgår av min digitala signatur

Annika Bengtsson
Revisor