

Årsredovisning 2025

Brf Trikåfabriken

769625-0518



 rJY_niKyMx-BJF03iK1zg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trikåfabriken

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Karlstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01 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
Loke 1	2012	Karlstad Kommun

Fastigheten är försäkrade hos Länsförsäkringar Värmland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sveagatan 12 och 14. Fastigheten byggdes 1914 och har värdeår 2010.

Tomten innehas med äganderätt och har en areal om 1 062 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 565 kvm, varav 2 415 kvm utgör lägenhetsyta och 150 kvm lokalyta. I föreningen finns 11 parkeringsplatser och 10 garage. Föreningen hyr i första hand ut parkeringar till de boende och i andra hand externt.

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

Samtliga dessa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Styrelsens sammansättning

Henrik Bjur	Ordförande
Martin Nilstomt	Styrelseledamot
Tobias Sjöberg	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Peter Rosengren Auktoriserad revisor Lorka Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Porttelefonssystem
- 2016** ● Entré Sveagatan 12 (målning och nytt golv)
Entré Sveagatan 14 (målning, belysning och tavlor)
Ombyggnad lokal till lägenhet
Altan innergård
- 2017** ● Belysning
- 2018** ● Fönsterbesiktning och fönsterbyte
Renovering av innertak Yogalokal
OVK Besiktning
- 2019** ● Installation av LED-belysning på våningsplan
- 2020** ● Värmeslingor i stuprör och byte av trasiga stuprör
- 2021** ● Renovering av trapphus
Målning och asfaltering av soprum
- 2023** ● Komplettering av befintlig branddörr med automatisk stängning från rökdetektorer
Byte av frekvensstyrning i hiss på Sveagatan 14
- 2024** ● Renovering och besiktning av takfönster
Renovering av smyg i lägenheter på 5e våningen Sveagatan 14
Plugga avlopp, installera innerdörr och ventilation till källarutrymme

2024 ● Renovering av slits i kök i lägenhet 12-1102 där doft vid slits förekommer

2025 ● Renovering av hiss på Sveagatan 14
Stamspolning

Planerade underhåll

2026 ● Tätning och målning av balkar på våning 4 mot Herrhagsgatan

2028 ● Besiktning och eventuell renovering av terrassgolv tillhörande lägenhet 14-1405

2030 ● Byte av papptak

2035 ● Målning av galvaniserat tak

Avtal med leverantörer

Besiktning och förvaltning av hiss	ALT Hiss AB
Bredband och Digital-TV	Teliasonera
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och snöskottning	Hus och fastighetsservice i Karlstad AB
Fjärrvärme och sophämtning	Karlstads Energi
OVK och förvaltning av filter	Fläktteknik

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Loke Samfällighetsförening, med en andel på 13.2%.
Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och gemensamt garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Utöver avskrivningar är räntekostnaden den största kostnadsposten.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Ett par av föreningens lån hade villkorsändringsdag i slutet på 2025. Styrelsen band då 14 200 000SEK på en 3 års period och 6 400 000SEK på en 4 års period.

Årsavgifterna under 2025 höjdes med 5% från och med 1 mars 2025.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade nytt service och supportavtal med A L T Hiss AB för skötsel, förvaltning och service av Föreningens hissar.

Övriga uppgifter

En större service och renovering av föreningens hiss på Sveagatan 14 genomfördes av A L T Hiss efter avslutat försäkringsärendet hos Länsförsäkringar Värmland.

Föreningen har gått över till digital underhållsplan via Riksbyggen. Integration mellan Simplekos system och Riksbyggen finns upprättat.

OVK besiktning genomfördes i föreningen.

Stamspolning genomfördes i föreningens alla rör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 403 945	2 322 652	2 216 311	2 208 585
Resultat efter fin. poster	-567 060	-216 624	-402 570	-445 037
Soliditet (%)	47	48	48	48
Yttre fond	647 779	562 895	500 647	731 992
Taxeringsvärde	62 187 000	64 111 000	64 111 000	64 111 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	890	856	815	815
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	89,0	88,8	89,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 665	12 723	12 803	12 876
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 924	11 979	12 054	12 123
Sparande / kvm totalyta, kr	116	229	166	264
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	92	73	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	109	101	91
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	40	35	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	253	242	208	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	1,98	1,40	1,30
Räntekänslighet (%)	14,23	14,87	15,65	15,80

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 (totalt 134 075 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

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Utöver avskrivningar är räntekostnaden den största kostnadsposten.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Bostadsrättsföreningen har de senaste året justerat avgiften uppåt med 5% per år och detta ingår i planen för att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	28 769 003	-	-	28 769 003
Upplåtelseavgifter	4 588 441	-	-	4 588 441
Fond, yttre underhåll	562 895	-	84 884	647 779
Balanserat resultat	-5 521 019	-216 624	-84 884	-5 822 527
Årets resultat	-216 624	216 624	-602 050	-602 050
Eget kapital	28 182 696	0	-602 050	27 580 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 822 527
Årets resultat	-602 050
Totalt	-6 424 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	568 164
Att från yttre fond i anspråk ta	-118 386
Balanseras i ny räkning	-6 874 355
	-6 424 577

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	2 403 945	2 322 652
Övriga rörelseintäkter	3	52 224	0
Summa rörelseintäkter		2 456 169	2 322 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 442 102	-1 268 299
Övriga externa kostnader	9	-123 070	-121 974
Personalkostnader	10	-98 564	-93 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 440	-697 440
Summa rörelsekostnader		-2 361 176	-2 180 974
RÖRELSERESULTAT		94 993	141 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 759	252 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-738 812	-610 355
Summa finansiella poster		-662 053	-358 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-567 060	-216 624
Skatt		-34 990	0
ÅRETS RESULTAT		-602 050	-216 624

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	53 111 533	53 757 025
Markanläggningar	13	437 123	489 071
Summa materiella anläggningstillgångar		53 548 656	54 246 096
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	613 970	613 970
Summa finansiella anläggningstillgångar		613 970	613 970
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 162 626	54 860 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 339	15 166
Övriga fordringar	15	34 623	3 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	140 917	138 235
Summa kortfristiga fordringar		179 879	157 364
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 960 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 960 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 439 855	4 285 630
Summa kassa och bank		2 439 855	4 285 630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 579 735	4 442 994
SUMMA TILLGÅNGAR		58 742 361	59 303 060

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 357 444	33 357 444
Fond för yttre underhåll		647 779	562 895
Summa bundet eget kapital		34 005 223	33 920 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 822 527	-5 521 019
Årets resultat		-602 050	-216 624
Summa fritt eget kapital		-6 424 577	-5 737 643
SUMMA EGET KAPITAL		27 580 646	28 182 696
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	30 432 131	9 992 891
Summa långfristiga skulder		30 432 131	9 992 891
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	152 704	20 733 824
Leverantörsskulder		190 955	54 135
Skatteskulder		40 349	3 545
Övriga kortfristiga skulder		4 545	6 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	341 031	329 562
Summa kortfristiga skulder		729 584	21 127 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 742 361	59 303 060

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	94 993	141 678
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	697 440	697 440
	792 433	839 118
Erhållen ränta	81 359	248 254
Erlagd ränta	-734 663	-610 355
Erhållen utdelning	0	3 799
Betald inkomstskatt	-34 990	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 139	480 816
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 116	1 558 621
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	179 082	-47 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 105	1 991 471
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-141 880	-191 495
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-141 880	-191 495
ÅRETS KASSAFLÖDE	114 225	1 799 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 285 630	2 485 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 399 855	4 285 630

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trikåfabriken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 724 SEK per lägenhet. 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.

Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 926 406	1 849 380
Hysesintäkter, lokaler	152 649	149 676
Hysesintäkter, p-platser	83 900	89 300
Bredband	91 680	91 680
El	134 883	130 533
Övriga intäkter	14 427	12 083
Summa	2 403 945	2 322 652

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	48 125	0
Återbäring från försäkringsbolaget	4 099	0
Summa	52 224	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	54 852	54 852
Besiktning och service	45 982	66 537
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	92 555	0
Energideklaration	0	17 653
Trädgårdsarbete	1 688	13 969
Snöskottning	4 436	5 330
Summa	199 513	158 341

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	102 653	86 587
Försäkringskada	47 562	0
Summa	150 215	86 587

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	118 386	0
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	107 449
Summa	118 386	107 449

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	246 222	237 188
Uppvärmning	280 207	279 313
Vatten	122 248	103 721
Sophämtning	54 648	57 439
Summa	703 325	677 661

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 905	36 139
Självrisker	11 400	0
Övrigt	54 504	35 895
Kabel-TV/Bredband	92 196	96 807
Fastighetsskatt	73 658	69 420
Summa	270 663	238 261

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 414	1 108
Övriga förvaltningskostnader	15 373	27 833
Juridiska kostnader	1 438	0
Revisionsarvoden	15 060	14 825
Ekonomisk förvaltning	66 376	63 992
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	12 899	12 082
IT-tjänster	1 511	2 134
Summa	123 070	121 974

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	23 564	18 262
Summa	98 564	93 262

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	738 812	610 041
Övriga räntekostnader	0	314
Summa	738 812	610 355

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 669 948	60 669 948
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 669 948	60 669 948
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 912 923	-6 267 431
Årets avskrivning	-645 492	-645 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 558 415	-6 912 923
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 111 533	53 757 025
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 085 459</i>	<i>14 085 459</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 987 000	50 911 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
Summa	62 187 000	64 111 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 039 034	1 039 034
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 039 034	1 039 034
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-549 963	-498 015
Årets avskrivning	-51 948	-51 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-601 911	-549 963
Utgående restvärde enligt plan	437 123	489 071

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	613 970	613 970
Summa	613 970	613 970

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 503	2 470
Övriga fordringar	120	1 493
Summa	34 623	3 963

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 806	14 957
Fastighetsskötsel	4 571	4 571
Försäkringspremier	38 084	35 443
Kabel-TV/Bredband	7 683	7 683
Förvaltning	17 387	16 594
Inkomsträntor	54 386	58 987
Summa	140 917	138 235

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering	1 960 000	0
Summa	1 960 000	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-11-15	1,08 %	3 485 016	3 524 160
SBAB	2028-11-22	3,13 %	7 500 000	7 500 000
SBAB	2029-11-22	3,16 %	6 401 208	6 456 518
SBAB	2027-11-15	1,08 %	6 507 867	6 555 293
SBAB	2028-11-22	3,13 %	6 690 744	6 690 744
Summa			30 584 835	30 726 715
Varav kortfristig del			152 704	20 733 824

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 684 631 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 216	4 774
El	26 295	29 137
Uppvärmning	37 362	37 154
Beräknat revisionsarvode	11 000	10 765
Utgiftsräntor	62 669	58 520
Förutbetalda avgifter/hyror	196 489	189 212
Summa	341 031	329 562

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 500 000	34 500 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med budgetarbete inför 2026 beslutades att höja avgifterna med 5% från och med 1 februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Karlstad

Henrik Bjur
Ordförande

Martin Nilstomt
Styrelseledamot

Tobias Sjöberg
Styrelseledamot

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

Lorka Revision AB
Peter Rosengren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 06:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.05.2026 11:25

DOCUMENT ID:

BJF03iK1zg

ENVELOPE ID:

rJJ_niKyMx-BJF03iK1zg

DOCUMENT NAME:

Brf Trikåfabriken, 769625-0518 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b38c99a5f16d191d369b2e0464ce4993a4ff446d25fcbdc
97a9cc2124665ababd6eb1e6eda73201c286864670473
97632707de77038eb6b83a91835ee64d2967

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN NILSTOMT martin.nilstomt1@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:31 19.05.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.69
2. TOBIAS DAVID SJÖBERG tobiassjob@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 13:19 19.05.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.173.123
3. HENRIK BJUR henrik.bjur@live.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:29 21.05.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.16
4. Karl Åke Peter Rosengren peter.rosengren@lorka.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 06:42 25.05.2026 06:42	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.81

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trikäfabriken, org. nr 769625-0518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag. 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 vä- sentlig 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 ekono- miska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräck- liga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalan- den. 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 age- rande i maskopi, förfalskning, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor 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 iden- tifiera.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trikäfabriken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Mölnbacka dagen för min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 06:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.05.2026 11:25

DOCUMENT ID:

r1Yd3sY1Gx

ENVELOPE ID:

ryYd3sFyMe-r1Yd3sY1Gx

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsföreningen Trikåfabriken.pdf

2 pages

SHA-512:

a3e9ccc756f7ef042a6ce8ab3be4297a673e80f14038b91
2f9269059f48f253c16ce88346dfd1c97c18eb94cc7ad43
57b0c715ffca2de05e25246c2568652ba5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Åke Peter Rosengren	Signed	25.05.2026 06:42	eID	Swedish BankID
peter.rosengren@lorka.se	Authenticated	25.05.2026 06:41	Low	IP: 155.4.128.81

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed