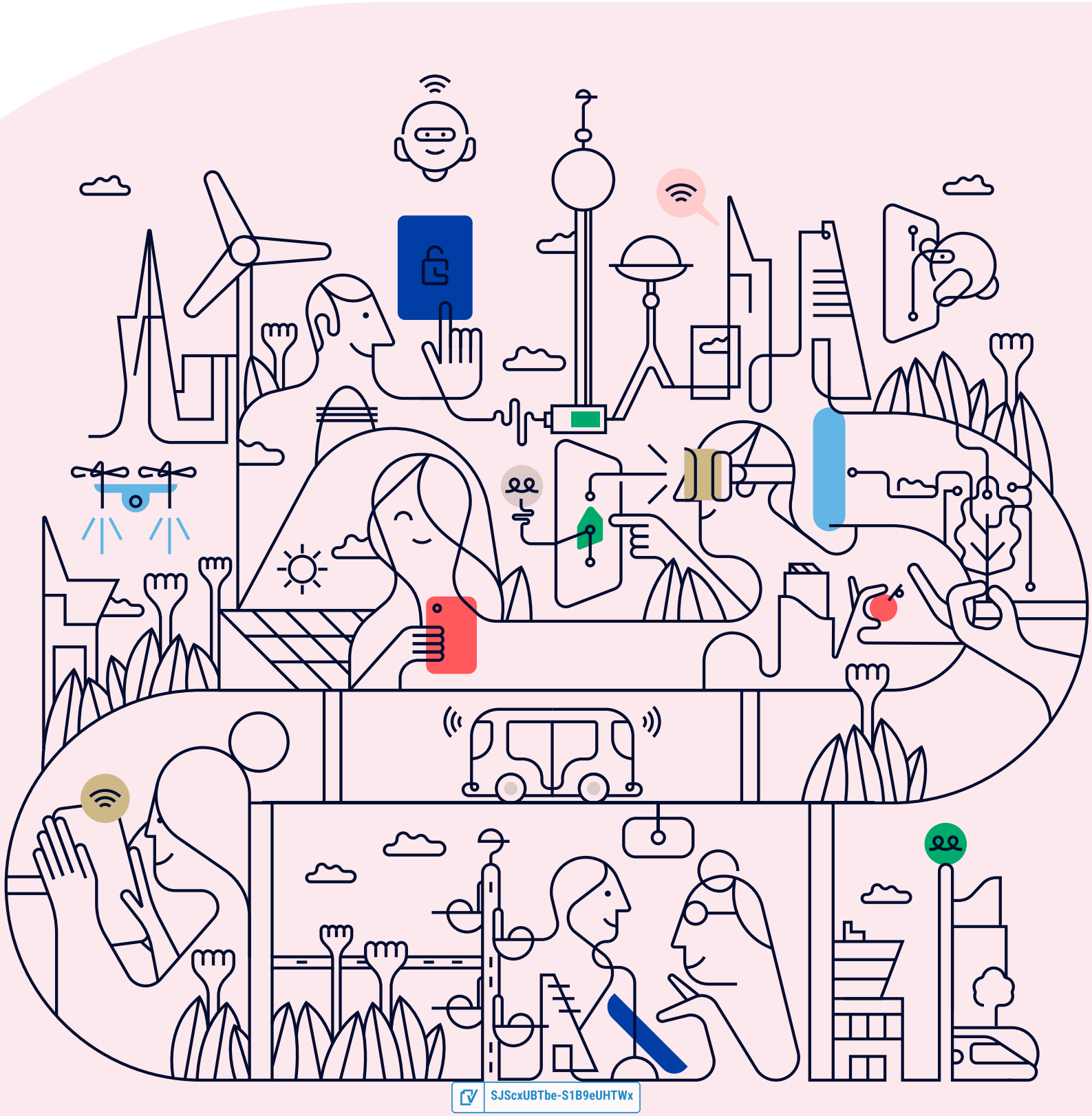
2025

Årsredovisning

Brf Fabriken 26



SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabriken 26

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. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

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.

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fabriken 26	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 2 975 kvm och 4 lokaler om 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 179 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andrea Kratz	Ordförande
Oskar Spångberg	Kassör
Isabel Linnea Lind	Ledamot
Yvonne Wedin	Ledamot
Victor Linus Lindquist	Suppleant
Isabel Moretti	Suppleant

Valberedning

Kaisa Juntti
Mattias Cedergren

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Firmateckning

Firma teknas av styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1986	Elstambyte Rörstambyte
2005	Nyinstallation hiss - Totalrenovering
2009	Takmålning Optimering av värmesystemet
2010-2011	Plåtarbete tak - Ny plåt på del av tak
2011	Installation av stuprörsvärmare
2011-2012	Avtorkningsmatta ingång - Renoverat avtorkningsmatta vid entré Avrinning innergård - Åtgärdat avrinning i innergårdar Ny fjärrvärmeanläggning
2012	Inköp torkskåp och torktumlare Renoveringsåtgärd i en av lokalerna
2013	Fasadrenovering - Hela fasaden har totalrenoverats. Installation av fibernätverk
2014	Renovering av badrum i hyresrätter Cykelställ, nya rabatter längs fasaden mot gatan Installation av balkonger
2015	Komplettering av plåt på tak och kupor Renovering av hissar
2016	Renovering trapphuset Luktavvisare soprummet - Ny UV-lampa installeras i feb 2019

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

2016	Inköp tvättmaskin
2017-2018	Fönsterkoll/underhåll
2018	Byte av balkongdörr i en av bostadsrätterna Ommålning av hyreslokal Brandsäkring av soprummet Renovering av gård - Byte av slipers mm
2018-2019	Stamspolning
2018-2047	Underhållsplan - Underhållsbesiktning
2019	Målning av källarutrymme - trapp, stora cykelrummet, källargångar, tvättstuga
2020	Fönsterkoll/underhåll Stamspolning - Även filmning av stammar utförd OVK-ventilationskontroll Energideklaration
2020-2022	Takmålning - Inklusive installation av taksäkerhet.
2021	Radonmätning Underhållande stamspolning Byte av karmkontakter till hissarna
2022	Renovering tvättstuga
2022-2023	Fönsterbyte, portdörr och dörrar mot gårdar. Installation porttelefon
2025	Fasadrenovering och komplettering av hängränna Underhållande stamspolning

Planerade underhåll

2026	OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning tak	DB TAK
Teknisk förvaltning	SBC

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 5% för att kompensera för de taxebundna kostnadsökningarna för värme, vatten och sophämtning. Besparingar genom omförhandling av avtal samt allmän återhållsamhet i ekonomin har också bidragit till att absorbera kostnadsökningarna.

Ett lån om 1.000.000 kr togs 2024 för att finansiera renoveringen av fasaden, de fuktskadade lägenheterna och permanent åtgärda en bristfällig avrinning från en sektion av taket. Detta arbete gjordes inom planerad budget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 508 368	2 434 285	2 210 453	2 194 122
Resultat efter fin. poster	-549 213	-693 774	-1 990 554	-6 720 196
Soliditet (%)	72	73	74	78
Yttre fond	866 598	860 991	860 991	1 323 698
Taxeringsvärde	149 542 000	145 639 000	145 639 000	145 639 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	649	621	526	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,7	69,7	70,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 774	5 774	5 052	4 761
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 031	4 644	4 364	4 112
Sparande / kvm totalyta, kr	112	11	-14	22
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	27	28	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	154	124	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	37	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	200	218	178	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,39	3,86	-
Räntekänslighet (%)	8,89	9,29	9,46	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Förlusten beror på högre avskrivningar enligt K3 och den vattenskada som drabbade föreningen.

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	47 957 860	-	-	47 957 860
Upplåtelseavgifter	9 308 990	-	-	9 308 990
Fond, yttre underhåll	860 991	-125 604	131 211	866 598
Kapitaltillskott	754 843	-	-	754 843
Balanserat resultat	-14 468 172	-568 170	-131 211	-15 167 552
Årets resultat	-693 774	693 774	-549 213	-549 213
Eget kapital	**43 720 739**	**0**	**-549 213**	**43 171 526**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 036 342
Årets resultat	-549 213
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 211
Totalt	**-15 716 765**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	49 063
Balanseras i ny räkning	**-15 667 702**

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

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 508 369	2 434 285
Övriga rörelseintäkter	3	0	36 308
Summa rörelseintäkter		**2 508 369**	**2 470 593**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 483 181	-1 453 677
Övriga externa kostnader	9	-186 120	-359 136
Personalkostnader	10	-77 578	-77 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-854 649	-604 831
Summa rörelsekostnader		**-2 601 528**	**-2 495 223**
RÖRELSERESULTAT		**-93 159**	**-24 630**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 505	12 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-462 558	-681 252
Summa finansiella poster		**-456 053**	**-669 144**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-549 213**	**-693 774**
ÅRETS RESULTAT		**-549 213**	**-693 774**

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	58 731 768	58 539 613
Maskiner och inventarier	13	176 450	202 910
Summa materiella anläggningstillgångar		**58 908 219**	**58 742 524**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**58 911 719**	**58 746 024**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 641	11 311
Övriga fordringar	15	638 110	1 444 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62 316	44 698
Summa kortfristiga fordringar		**703 068**	**1 500 546**
Kassa och bank			
Kassa och bank		23 787	23 787
Summa kassa och bank		**23 787**	**23 787**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**726 854**	**1 524 333**
SUMMA TILLGÅNGAR		**59 638 573**	**60 270 357**

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 021 693	58 021 693
Fond för yttre underhåll		866 598	860 991
Summa bundet eget kapital		**58 888 291**	**58 882 684**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 167 552	-14 468 172
Årets resultat		-549 213	-693 774
Summa ansamlad förlust		**-15 716 765**	**-15 161 945**
SUMMA EGET KAPITAL		**43 171 526**	**43 720 739**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 197 400	7 197 400
Summa långfristiga skulder		**7 197 400**	**7 197 400**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 797 170	8 797 170
Leverantörsskulder		62 422	145 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	410 055	410 006
Summa kortfristiga skulder		**9 269 647**	**9 352 218**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**59 638 573**	**60 270 357**

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-93 159**	**-24 630**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	854 649	604 831
	761 490	**580 202**
Erhållen ränta	6 167	12 108
Erlagd ränta	-504 970	-723 534
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**262 687**	**-131 225**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 831	-38 242
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-40 159	166 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**216 697**	**-2 933**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 020 344	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 020 344**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 036 005
Amortering av lån	0	-71 830
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**964 175**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-803 647**	**961 242**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 404 038**	**442 796**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**600 391**	**1 404 038**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabriken 26 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,90 %
Yttertak	4,04 %
Fasader	2,99 - 3,33 %
Balkonger	3,11 %
Fönster	2,13 %
Stamledningar VA	5,39 %
Stamledningar Värme	2,02 %
Styr & övervakning	5,39 %
El	5,39 %
Hissar	8,08 %
Maskiner	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 798 597	1 721 158
Hyresintäkter bostäder	317 870	311 099
Hyresintäkter lokaler	368 724	371 084
Deb. fastighetsskatt	11 124	11 364
Hyres- och avgiftsrabatt	-4 800	-4 800
Övriga intäkter	0	350
Pantsättningsavgift	9 393	10 839
Överlåtelseavgift	7 313	12 897
Administrativ avgift	147	294
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**2 508 369**	**2 434 285**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	36 308
Summa	**0**	**36 308**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 995	1 867
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 125	0
Städning enligt avtal	27 875	31 680
Städning utöver avtal	10 500	0
Besiktningar	0	34 550
Hissbesiktning	3 400	3 275
Gårdkostnader	4 995	5 886
Sophantering	10 455	0
Snöröjning/sandning	5 088	29 875
Serviceavtal	11 846	0
Mattvätt/Hyrmattor	4 875	0
Förbrukningsmaterial	943	484
Summa	**108 097**	**107 616**

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 244	507
Hyreslägenheter	0	10 442
Tvättstuga	6 449	0
Trapphus/port/entr	5 550	0
Sophantering/återvinning	498	0
Dörrar och lås/porttele	7 689	4 235
VVS	44 285	14 544
Värmeanläggning/undercentral	0	6 985
Elinstallationer	6 200	0
Hissar	28 392	41 557
Tak	0	6 769
Fönster	0	1 163
Balkonger/altaner	0	36 308
Vattenskada	205 316	8 910
Summa	**305 622**	**131 420**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	63 104
VVS	49 063	0
Tak	0	62 500
Summa	**49 063**	**125 604**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	77 471	91 432
Uppvärmning	431 407	531 305
Vatten	128 194	128 691
Sophämtning/renhållning	99 404	91 518
Grovsopor	0	4 758
Summa	**736 476**	**847 704**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 177	55 935
Kabel-TV	33 211	0
Bredband	52 362	60 768
Fastighetsskatt	128 172	124 630
Summa	**283 922**	**241 333**

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 676	10 790
Inkassokostnader	513	180
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	39 000
Styrelseomkostnader	1 835	1 046
Fritids och trivselkostnader	502	0
Föreningskostnader	488	1 016
Förvaltningsarvode enl avtal	126 565	192 674
Överlåtelsekostnad	8 232	20 060
Pantsättningskostnad	13 230	16 340
Administration	1 724	4 239
Konsultkostnader	585	73 792
Bostadsrätterna Sverige	6 230	0
Föreningsavgifter	540	0
Summa	**186 120**	**359 136**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	17 578	17 578
Summa	**77 578**	**77 578**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	462 512	681 102
Dröjsmålsränta	46	150
Summa	**462 558**	**681 252**

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 802 375	67 802 375
Årets inköp	1 020 344	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**68 822 719**	**67 802 375**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 262 762	-8 685 478
Årets avskrivning	-828 189	-577 284
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 090 951**	**-9 262 762**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**58 731 768**	**58 539 613**
I utgående restvärde ingår mark med	*19 479 065*	*19 479 065*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 186 000	51 283 000
Taxeringsvärde mark	87 356 000	94 356 000
Summa	**149 542 000**	**145 639 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	420 576	420 576
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**420 576**	**420 576**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-217 666	-190 118
Årets avskrivning	-26 460	-27 547
Utgående ackumulerad avskrivning	**-244 126**	**-217 666**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**176 450**	**202 910**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 345	9 583
Skattefordringar	51 161	54 703
Transaktionskonto	301 199	320 099
Borgo räntekonto	275 405	1 060 153
Summa	**638 110**	**1 444 538**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 664	12 448
Förutbet försäkr premier	12 207	11 668
Förutbet kabel-TV	8 395	8 297
Förutbet bredband	12 713	12 285
Upplupna ränteintäkter	337	0
Summa	**62 316**	**44 698**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,25 %	3 890 000	3 890 000
Swedbank hypotek AB	2026-01-28	2,36 %	3 907 170	3 907 170
Swedbank hypotek AB	2027-04-23	3,61 %	6 197 400	6 197 400
Swedbank hypotek AB	2026-02-28	2,32 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank hypotek AB	2027-04-23	3,54 %	1 000 000	1 000 000
Summa			**15 994 570**	**15 994 570**
Varav kortfristig del			8 797 170	8 797 170

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 994 570 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.

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 766	613
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	24 125	0
Uppl kostn el	7 228	9 084
Uppl kostnad Värme	60 491	60 375
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	42 991	85 403
Uppl kostn vatten	21 416	18 938
Uppl kostnad Sophämtning	14 439	12 755
Förutbet hyror/avgifter	211 599	202 838
Summa	**410 055**	**410 006**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 600 000	30 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Stockholm

Andrea Kratz
Ordförande

Isabel Linnea Lind
Ledamot

Oskar Spångberg
Kassör

Yvonne Wedin
Ledamot

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

Carina Toresson
Revisor

SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 09:57

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.04.2026 21:31

DOCUMENT ID:
S1B9eUHTWx

ENVELOPE ID:
SJScxUBTbe-S1B9eUHTWx

DOCUMENT NAME:
Brf Fabriken 26, 769608-5237 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
5c490ccca9821e5c12f2b1a65a9e0d60f5f82066c8e087d7ed3fb1e3da9be2706a8dceea623290ef30fc2375442bd20328e6a60441f79c36e131cd1f5ccf72d1

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. ANDREA KRATZ	**Signed**	**21.04.2026 21:49**	**eID**	**Swedish BankID**
andrea_kratz@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 21:49	Low	IP: 104.28.31.63
2. OSKAR SPÅNGBERG	**Signed**	**21.04.2026 22:11**	**eID**	**Swedish BankID**
oskarspangberg@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 22:10	Low	IP: 12.11.109.231
3. ISABEL LINNEA LIND	**Signed**	**04.05.2026 20:58**	**eID**	**Swedish BankID**
isabel.linnea.lind@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 20:57	Low	IP: 94.234.87.139
4. Wedin Yvonne	**Signed**	**04.05.2026 21:15**	**eID**	**Swedish BankID**
yvonne.wedin@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 18:07	Low	IP: 85.231.75.201
5. Carina Eva Marie Toresson	**Signed**	**05.05.2026 09:57**	**eID**	**Swedish BankID**
info@toressonrevision.se	Authenticated	05.05.2026 09:56	Low	IP: 2.71.165.150

* 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 Bostadsrättsföreningen Fabriken 26, org.nr 769608-5237.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fabriken 26 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Fabriken 26 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

B1rqglrTZx-Hk89xlSp-I

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

B1rqglrTZx-Hk89xlSp-I

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 09:56

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.04.2026 21:31

DOCUMENT ID:
Hk89xISp-l

ENVELOPE ID:
B1rqgIrTZx-Hk89xISp-l

DOCUMENT NAME:
RB BRF Fabriken 26 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
dc1a94dda6ff4b325348ac6afe6bad3e199db67479928b
30ba26cccc448a61ed0edb01727071b3bea33853f73f9a
0adb421fb4ef05bd5d983c5c9e22297b28a1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	05.05.2026 09:56	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	05.05.2026 09:56	Low	IP: 2.71.165.150

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed