

# Årsredovisning 2025

## Brf Fabriksparken 1

769632-6169



 B16FoC1jZe-rJgTto01zI

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabriksparken 1

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

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

## 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 Sundbybergs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-30 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
Alpha 1 i Sundbybergs kommun	2019	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 153 bostadsrätter om totalt 10 368 kvm och 3 lokaler om 396 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Onbiner	Ordförande
Donya Salem	Styrelseledamot
Thérèse Drevesjö	Styrelseledamot
Siv Inga-Lill Adéle Kristiansson	Styrelseledamot
Robin Wikström	Styrelseledamot
Niklas Gerhard Nilsson	Styrelseledamot
Mattias Karlsson	Suppleant
Felizia Lorenzotti	Styrelseledamot (t.o.m 2026-02-28)

#### Valberedning

Angelica From  
John Maddison  
Max Moen

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Fredrik Åborg Auktoriserad revisor MT Revision AB  
Robert Malmer Revisorssuppleant MT Revision AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Avtal med leverantörer

Access	Mysec
Återvinning	Liselotte Lööf AB
Avfall och vatten	SAVAB
Banklån	Nordea
Bredband	Halebop
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Vattenfall AB
El	Fortum Sverige AB
Fastighetsskötsel	Aphos förvaltnings AB
Serviceavtal hissar	Elementhiss
Sopsug	Circlona AB
Trädgårdstjänst	RA Trädgård AB
Värme	Norrenergi AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA0105 och GA06, med en andel på 45%.

Samfälligheten förvaltar gA01/05: Ägarandelar Fabriksparken GA01/05 Samfällighetsförening (Tråddragargränd) Sundbyberg Tråden GA01-Grundläggning och del av gårdsbjälklag (Fyra ägare) Alfa 1: 39,6% Tråden 1: 20,5 % Tråden 2: 22,9 % Tråden 3: 17,1% Sundbyberg Tråden GA05-Gårdsöverbyggnad (Tre ägare): Alfa 1: 45 % Tråden 1: 26,5 % Tråden 2: 28,5 % GA06: Ägarandelar Fabriksparken GA06 Samfällighetsförening (Sopsugsanläggningen): Alfa 1: 45 % Tråden 1: 26,5% Tråden 2: 28,5%.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en extra amortering i syfte att minska skuldsättningen och stärka den långsiktiga finansiella ställningen.

Årsavgiften höjdes med 6% per den 1 april. Höjningen föranleddes främst av det rådande inflationsläget samt ökade räntekostnader.

För att minska risken för vakans och uteblivna hyresintäkter beviljades en av föreningens lokalhyresgäster en tidsbegränsad hyresrabatt. Åtgärden vidtogs i syfte att förebygga en möjlig konkurs och därigenom säkerställa stabila hyresintäkter.

I samband med ikraftträdandet av ny lagstiftning har föreningen övergått till en omsättningsbaserad momsnyckel. Förändringen har minskat föreningens skattekostnader och medfört en momsåterbetalning om cirka 400 000 kr.

### Förändringar i avtal

Under året har restauranglokalen fått en ny ägare. Hyresavtalet har därefter löpt vidare och förlängts med 3 år i enlighet med avtalets bestämmelser.

### Övriga uppgifter

Det ekonomiska läget har under året präglats av fortsatt osäkerhet, även om inflationen har stabiliserats jämfört med föregående år. Styrelsen har därför haft ett fortsatt fokus på att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och handlingsberedskap. Arbetet har bland annat omfattat löpande uppföljning av räntebärande likviditet, analys av låneportföljen, flerårig budgetering samt riskbedömningar i syfte att upprätthålla god ekonomisk balans och trygghet i föreningen.

Under året har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts, vilket inneburit justering av ventilationsflödena. Åtgärden har varit nödvändig för att säkerställa god inomhusmiljö och att anläggningen uppfyller gällande krav.

Styrelsen har, i likhet med tidigare år, arbetat aktivt med informationshantering och kommunikation med medlemmarna för att löpande informera om genomförda åtgärder, planerade insatser och andra frågor av betydelse för föreningens förvaltning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 235 st. Tillkommande medlemmar under året var 42 och avgående medlemmar under året var 41. Vid räkenskapsårets slut fanns det 236 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 724 555	9 852 309	8 830 069	8 210 485
Resultat efter fin. poster	-4 123 379	-4 697 634	-4 745 994	-3 428 741
Soliditet (%)	85	85	85	84
Yttre fond	1 629 897	1 232 278	767 048	400 370
Taxeringsvärde	482 440 000	465 230 000	465 230 000	465 230 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	796	762	693	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,4	79,8	79,7	83,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 544	11 679	11 823	12 209
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 119	11 249	11 388	11 760
Sparande / kvm totalyta, kr	161	134	120	247
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	45	47	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	94	86	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	63	59	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	181	202	192	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	2,49	2,21	1,05
Räntekänslighet (%)	14,50	15,32	17,07	18,50

**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

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av höga avskrivningar samt ökade räntekostnader till följd av föreningens låneskuld. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Föreningen har under året haft en positiv likviditet. Bedömningen av föreningens långsiktiga ekonomi bör dock även beakta framtida underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	703 567 000	-	-	703 567 000
Upplåtelseavgifter	4 000 000	-	-	4 000 000
Fond, yttre underhåll	1 232 278	-	397 619	1 629 897
Balanserat resultat	-19 598 478	-4 697 634	-397 619	-24 693 731
Årets resultat	-4 697 634	4 697 634	-4 123 379	-4 123 379
<b>Eget kapital</b>	<b>684 503 166</b>	<b>0</b>	<b>-4 123 379</b>	<b>680 379 787</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 693 731
Årets resultat	-4 123 379
<b>Totalt</b>	<b>-28 817 110</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	482 440
Att från yttre fond i anspråk ta	-196 527
Balanseras i ny räkning	-29 103 023
	<b>-28 817 110</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 724 556	9 852 309
Övriga rörelseintäkter	3	419 915	57 432
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 144 471</b>	<b>9 909 741</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 569 391	-4 658 197
Övriga externa kostnader	9	-725 030	-619 124
Personalkostnader	10	-263 347	-263 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 071 148	-6 071 148
Övriga rörelsekostnader		-46 115	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 675 031</b>	<b>-11 611 819</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 530 560</b>	<b>-1 702 078</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 234	34 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 629 054	-3 030 218
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 592 820</b>	<b>-2 995 556</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 123 379</b>	<b>-4 697 634</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 123 379</b>	<b>-4 697 634</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	781 338 594	786 284 310
Markanläggningar	13	15 756 152	16 881 584
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>797 094 746</b>	<b>803 165 894</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>797 094 746</b>	<b>803 165 894</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		64 884	194 044
Övriga fordringar	14	18 530	9 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	393 767	374 183
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>477 181</b>	<b>578 098</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 920 639	4 048 791
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 920 639</b>	<b>4 048 791</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 397 820</b>	<b>4 626 889</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>802 492 566</b>	<b>807 792 783</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		707 567 000	707 567 000
Fond för yttre underhåll		1 629 897	1 232 278
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>709 196 897</b>	<b>708 799 278</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-24 693 731	-19 598 478
Årets resultat		-4 123 379	-4 697 634
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-28 817 110</b>	<b>-24 296 112</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>680 379 787</b>	<b>684 503 166</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	43 166 747	21 712 500
Övriga långfristiga skulder		50 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 216 747</b>	<b>21 712 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	76 516 814	99 371 061
Leverantörsskulder		567 254	378 763
Skatteskulder		11 003	4 964
Övriga kortfristiga skulder		62 783	92 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 738 178	1 730 283
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>78 896 032</b>	<b>101 577 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>802 492 566</b>	<b>807 792 783</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 530 560</b>	<b>-1 702 078</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	6 071 148	6 071 148
	<b>4 540 588</b>	<b>4 369 070</b>
Erhållen ränta	36 234	34 662
Erlagd ränta	-2 603 923	-3 170 148
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 972 900</b>	<b>1 233 584</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	100 917	88 792
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	148 031	-275 102
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 221 847</b>	<b>1 047 274</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 400 000	-1 499 999
Depositioner	50 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 350 000</b>	<b>-1 499 999</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>871 847</b>	<b>-452 725</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 048 791</b>	<b>4 501 516</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 920 639</b>	<b>4 048 791</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fabriksparken 1 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 bredband, 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	1,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 256 657	7 900 572
Rabatter lokaler	-235 892	0
Hysesintäkter, lokaler	1 295 419	1 314 364
Fastighetsskatt lokaler	144 197	132 308
Debiterade avgifter lokaler	67 785	68 224
Övriga intäkter	120 690	369 241
Övernattningslägenhet	75 700	67 600
<b>Summa</b>	<b>9 724 556</b>	<b>9 852 309</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	12 061	57 429
Öres- och kronutjämning	-0	2
Återvunnen moms	407 855	0
<b>Summa</b>	<b>419 915</b>	<b>57 432</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	12 061	121 612
Fastighetsskötsel	549 155	538 739
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 035	0
Besiktning och service	240 663	314 618
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	190 755	0
Trädgårdsarbete	277 335	44 372
Snöskottning	24 537	37 211
Mattservice	69 745	43 659
<b>Summa</b>	<b>1 370 285</b>	<b>1 100 210</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	408 081	412 592
<b>Summa</b>	<b>408 081</b>	<b>412 592</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	45 894	67 611
Planerat underhåll installationer	62 800	0
Planerat underhåll tak	87 834	0
<b>Summa</b>	<b>196 527</b>	<b>67 611</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	322 407	479 197
Uppvärmning	943 391	1 014 849
Vatten	685 747	680 257
Sophämtning	207 179	466 562
<b>Summa</b>	<b>2 158 724</b>	<b>2 640 865</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	155 852	165 767
Bredband	135 522	138 852
Fastighetsskatt	144 400	132 300
<b>Summa</b>	<b>435 774</b>	<b>436 919</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gemensamhetsanläggning GA05	76 950	45 540
Gemensamhetsanläggning GA06	210 939	158 288
Förbrukningsmaterial	9 551	3 064
Telekommunikation	7 459	6 517
Övriga förvaltningskostnader	128 801	79 477
Revisionsarvoden	45 074	56 939
Ekonomisk förvaltning	187 329	182 543
It-tjänster	10 632	10 662
Serv.avg branschorg.	9 250	9 250
Bankkostnader	8 433	8 507
Övriga externa tjänster	30 612	58 336
<b>Summa</b>	<b>725 030</b>	<b>619 124</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	210 375	210 375
Sociala avgifter	52 972	52 975
<b>Summa</b>	<b>263 347</b>	<b>263 350</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 628 751	3 030 144
Övriga räntekostnader	303	74
<b>Summa</b>	<b>2 629 054</b>	<b>3 030 218</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	810 721 990	810 721 990
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>810 721 990</b>	<b>810 721 990</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24 437 680	-19 491 964
Årets avskrivning	-4 945 716	-4 945 716
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-29 383 396</b>	<b>-24 437 680</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>781 338 594</b>	<b>786 284 310</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>316 150 926</i>	<i>316 150 926</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	345 400 000	312 000 000
Taxeringsvärde mark	137 040 000	153 230 000
<b>Summa</b>	<b>482 440 000</b>	<b>465 230 000</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	22 508 750	22 508 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 508 750</b>	<b>22 508 750</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 627 166	-4 501 734
Årets avskrivning	-1 125 432	-1 125 432
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 752 598</b>	<b>-5 627 166</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>15 756 152</b>	<b>16 881 584</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 530	747
Övriga fordringar	0	9 124
<b>Summa</b>	<b>18 530</b>	<b>9 871</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 584	119 745
Försäkringspremier	171 943	175 627
Bredband	33 006	32 922
Förvaltning	47 234	45 889
<b>Summa</b>	<b>393 767</b>	<b>374 183</b>

**NOT 16, SKULDER TILL**

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD	SKULD
			2025-12-31	2024-12-31
Nordea	2026-01-22	2,32 %	34 063 397	34 883 397
Nordea	2027-04-21	2,68 %	43 516 747	43 604 247
Nordea	2026-01-22	2,32 %	18 650 034	18 687 534
Nordea	2026-04-15	0,98 %	21 843 750	21 887 500
Nordea	2026-01-22	2,32 %	1 609 633	2 020 883
<b>Summa</b>			<b>119 683 561</b>	<b>121 083 561</b>
Varav kortfristig del			76 516 814	99 371 061

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 111 833 561 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 400
El	30 832	36 919
Uppvärmning	115 755	136 779
Utgiftsräntor	534 770	509 639
Löner	141 023	141 023
Sociala avgifter	46 072	46 072
Förutbetalda avgifter/hyror	826 726	818 451
Beräknat revisionsarvode	43 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>1 738 178</b>	<b>1 730 283</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	129 083 561	129 083 561

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Sundbybergs kommun

---

Donya Salem  
Styrelseledamot

---

Fredrik Onbiner  
Ordförande

---

Niklas Gerhard Nilsson  
Styrelseledamot

---

Robin Wikström  
Styrelseledamot

---

Siv Inga-Lill Adéle Kristiansson  
Styrelseledamot

---

Thérèse Drevesjö  
Styrelseledamot

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

---

MT Revision AB  
Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.03.2026 08:34

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 24.03.2026 10:38

**DOCUMENT ID:**

rJgTto01iZI

**ENVELOPE ID:**

B16FoC1jZe-rJgTto01iZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Fabriksparken 1, 769632-6169 - Årsredovisning 2025  
-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

b01e4e7d5c356c66432c4d96a84263bba0b713f85d933  
9d710aedc6a69f216ca0b807eeefa8e8143f1eb58f9fe54  
947b884f9d23a47675e66f0fbb6d487a0e67

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
<b>1. Siv Inga-Lill Adéle Kristian sson</b> inga-lill.kristiansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 13:01 24.03.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.19.86
<b>2. GUNNAR PAUL FREDRIK ONBINER</b> onbiner@me.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 19:39 24.03.2026 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.29
<b>3. ROBIN WIKSTRÖM</b> robin-wikstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 19:58 24.03.2026 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.51.23
<b>4. THÉRÉSE DREVESJÖ</b> therese.drevesjo@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 20:26 24.03.2026 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.139.213
<b>5. Donya Salem</b> donya.salem@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 20:51 24.03.2026 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.67
<b>6. NIKLAS GERHARD NILSSON</b> niklasgnilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 22:25 24.03.2026 22:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.72.200
<b>7. FREDRIK ÅBORG</b> fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:34 25.03.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

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

## 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 Fabriksparken 1  
Org.nr 769632-6169

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 1s 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, 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 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 Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 1 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.

### Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Fredrik Åborg**  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 08:35

### SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 24.03.2026 10:38

### DOCUMENT ID:

ByxaYjA1s-g

### ENVELOPE ID:

B16YjAyoWe-ByxaYjA1s-g

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Fabrikspark en 1 2025-12-31.pdf

2 pages

### SHA-512:

50f9f7ee396310c3ba2e1ff15247f5bf4457337f8f23477d  
a0c05f43715778771d3a2ddc1b08d39d9174d3776ed2d  
ea485309c85c4bfb59b33ddf82b716ea887

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	25.03.2026 08:35	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	25.03.2026 08:34	Low	IP: 31.208.99.66

\* 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