

Årsredovisning 2025

Brf Fabriken 27

769603-0779



BJrG9IEJzg-S1erz5LVJfg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabriken 27

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-28 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 27	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Försäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 258 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 258 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Tavander	Ordförande
Björn Evestrand	Kassör
Hampus Lindgren	Ledamot
Karolina Ahlström	Ledamot
Olof Gunnar Skäremo	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-12. Omröstning om återupptagning av stambyte.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-27. Omröstning om val av utförare för stambyte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplan kommer uppdateras 2026 på grund av nya regler för redovisning för alla bostadsrättsföreningar.

Utförda historiska underhåll

- 1978** ● VA- och elstammarna byttes.
- 1999** ● Konvertering av oljepanna till fjärrvärme
Badrummen renoverades.
- 2002** ● Fönster och yttertakets målades om.
Ny elinstallation i källare.
- 2004** ● Lägenhetsdörrarna byttes ut mot säkerhetsdörrar och trapphuset målades om.
- 2005** ● Avloppsstammarna rengjordes.
- 2007** ● Nya allmänna dörrar och lås samt ny torktumlare till tvättstugan.
- 2008** ● Renovering av källaren.
- 2009** ● Fasadrenovering.
- 2010** ● Stamspolning.
- 2012** ● Stamspolning.
Hissen renoverad.
- 2014** ● Ny el till alla lägenheter 3-fas. Mätarna flyttades till källaren.
- 2015** ● Stamspolning.
Inköp av nya tvättmaskiner och torkskåp.
- 2018** ● Sanering av asbest i vissa källarutrymmen.
- 2019** ● Renovering av kungsbalkonger.
Reparation och återställande av badrum i lägenheter efter vattenläckage.
- 2020** ● Reparation och återställande av badrum i lägenheter efter vattenläckage.
- 2021** ● Yttertakets målades.

2023 ● Majoritet av lägenheter mot gatan byggde balkong som bekostades av lägenhetsinnehavarna.

2024 ● Ny källarbelysning.
Installation av fiberbredband från Bahnhof.
Byte av nödtelefon i hiss.
Byte av vattenmätarkonsol.

Planerade underhåll

2026 ● Stambyte genomförs under första halvåret 2026

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fiberbredband	Bahnhof
Gjensidige försäkring	Försäkring
Teknisk fastighetsförvaltning	Energibevakning AB
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nästan all styrelseverksamhet under 2025 har kretsat kring stambytet. Stambytet kommer resultera i nya lån för föreningen och därmed höjd avgift för medlemmar under 2026.

Förändringar i avtal

Under året som gått har föreningen bytt försäkringsbolag. Vi är numera försäkrade hos Gjensidige Försäkring, ett norskt bolag och ett av Nordens största försäkringsbolag. Försäkringsskyddet motsvarar i stort sett det tidigare, men till en lägre kostnad.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 164 259	1 123 817	1 051 371	882 627
Resultat efter fin. poster	-185 813	-218 344	-673 746	-16 955
Soliditet (%)	68	68	-	-
Yttre fond	852 941	789 097	619 097	449 097
Taxeringsvärde	55 600 000	56 400 000	56 400 000	39 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	871	827	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	96,9	99	98
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 339	3 339	3 180	3 180
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 339	3 339	3 180	3 180
Sparande / kvm totalyta, kr	60	28	-418	87
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	38	37	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	217	223	199	173
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	69	54	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	335	330	290	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	4,71	4,35	-
Räntekänslighet (%)	3,72	3,83	4	5

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

Föreningen redovisade ett underskott för 2025. Förlusten berodde främst på fortsatt höga räntekostnader samt att vissa utgifter, såsom planerat underhåll (stambytet), belastade resultatet under året.

För 2026 höjer föreningen avgifterna, vilket bedöms medföra att resultatet förbättras och att föreningen inte redovisar något underskott.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 548 000	-	-	7 548 000
Upplåtelseavgifter	3 314 000	-	-	3 314 000
Fond, yttre underhåll	789 097	-	63 844	852 941
Reservfond	2 102 874	-	-	2 102 874
Direkt kapitaltillskott	88 533	-	-88 533	0
Balanserat resultat	-3 752 072	-218 344	-63 844	-4 034 260
Årets resultat	-218 344	218 344	-185 813	-185 813
Eget kapital	9 872 088	0	-274 346	9 597 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 034 260
Årets resultat	-185 813
Totalt	-4 220 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	170 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-75 000
Balanseras i ny räkning	-4 315 074
	-4 220 074

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	1 164 259	1 123 817
Övriga rörelseintäkter	3	2	6 621
Summa rörelseintäkter		1 164 261	1 130 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-931 060	-976 375
Övriga externa kostnader	9	-110 617	-92 094
Personalkostnader	10	-41 396	49 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 564	-147 330
Summa rörelsekostnader		-1 218 637	-1 166 711
RÖRELSERESULTAT		-54 377	-36 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 194	11 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-132 630	-193 873
Summa finansiella poster		-131 437	-182 072
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 813	-218 344
ÅRETS RESULTAT		-185 813	-218 344

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	13 668 439	13 804 003
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 668 439	13 804 003
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 668 439	13 804 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 295	3 655
Övriga fordringar	14	935	105 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39 619	63 478
Summa kortfristiga fordringar		51 849	172 153
Kassa och bank			
Kassa och bank		431 182	437 782
Summa kassa och bank		431 182	437 782
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		483 031	609 935
SUMMA TILLGÅNGAR		14 151 470	14 413 938

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 862 000	10 950 533
Uppskrivningsfond		2 102 874	2 102 874
Fond för yttre underhåll		852 941	789 097
Summa bundet eget kapital		13 817 815	13 842 504
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 034 260	-3 752 072
Årets resultat		-185 813	-218 344
Summa fritt eget kapital		-4 220 074	-3 970 416
SUMMA EGET KAPITAL		9 597 741	9 872 088
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 200 000	4 200 000
Leverantörsskulder		60 006	57 891
Skatteskulder		100 620	96 570
Övriga kortfristiga skulder		12 737	13 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	180 366	173 938
Summa kortfristiga skulder		4 553 729	4 541 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 151 470	14 413 938

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-54 377	-36 272
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	135 564	147 330
	81 187	111 057
Erhållen ränta	1 194	11 801
Erlagd ränta	-132 562	-192 716
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50 181	-69 857
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	120 304	17 834
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 811	-282 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 934	-334 993
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-88 533	88 533
Upptagna lån	0	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-88 533	288 533
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 599	-46 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	437 782	484 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	431 182	437 782

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabriken 27 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, fondavsättningar, 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	1,00 %
---------	--------

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

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

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	1 039 980	1 039 980
Övriga årsavgifter	17 760	1 440
Kabel-TV/Bredband	72 000	54 000
Övriga intäkter	34 519	28 397
Summa	1 164 259	1 123 817

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	2	-1
Övriga intäkter	0	6 622
Summa	2	6 621

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	51 138	57 287
Städning	52 680	52 680
Besiktning och service	6 790	15 523
Trädgårdsarbete	379	0
Snöskottning	13 750	8 319
Övrigt	250	500
Summa	124 987	134 309

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 931	23 787
Bostäder	0	1 016
Bostäder VVS	0	600
VA	12 250	12 055
El	3 891	15 940
Hissar	0	10 281
Fönster	0	28 284
Balkonger	0	10 725
Gård/markytor	0	6 325
Försäkringsärenden/vattenskada	8 241	0
Summa	37 313	109 013

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	118 750	85 000
VA	0	21 156
Summa	118 750	106 156

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	55 652	47 364
Uppvärmning	273 398	281 069
Vatten	92 849	87 212
Sophämtning	41 773	35 941
Summa	463 672	451 586

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 502	56 879
Kabel-TV	6 476	6 450
Bredband	71 640	63 083
Fastighetsskatt	51 720	48 900
Summa	186 338	175 312

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	488	162
Övriga förvaltningskostnader	45 879	33 933
Revisionsarvoden	26 250	20 000
Ekonomisk förvaltning	38 000	38 000
Summa	110 617	92 094

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 500	-38 000
Sociala avgifter	9 896	-11 089
Summa	41 396	-49 089

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	131 485	192 925
Övriga räntekostnader	1 145	948
Summa	132 630	193 873

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 509 571	17 509 571
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 509 571	17 509 571
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 705 568	-3 558 238
Årets avskrivning	-135 564	-147 330
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 841 132	-3 705 568
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 668 439	13 804 003
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 028 314</i>	<i>3 028 314</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	39 000 000
Summa	55 600 000	56 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 900	14 900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 900	14 900
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 900	-14 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 900	-14 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	935	9 887
Övriga fordringar	0	95 133
Summa	935	105 020

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 128	618
Försäkringspremier	14 113	45 771
Kabel-TV	1 633	1 619
Bredband	5 970	5 970
Förvaltning	11 775	9 500
Summa	39 619	63 478

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,65 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,65 %	200 000	200 000
Summa			4 200 000	4 200 000
Varav kortfristig del			4 200 000	4 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 200 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 975	5 990
El	6 363	4 256
Uppvärmning	34 586	36 688
Utgiftsräntor	1 225	1 157
Vatten	15 506	14 210
Förutbetalda avgifter/hyror	95 711	96 637
Beräknat revisionsarvode	20 000	15 000
Summa	180 366	173 938

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under januari 2026 påbörjas stambytet och beräknas avslutas i juni 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Björn Evestrand
Kassör

Hampus Lindgren
Ledamot

Karolina Ahlström
Ledamot

Martin Tavander
Ordförande

Olof Gunnar Skäremo
Ledamot

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

Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 22:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2026 10:32

DOCUMENT ID:

S1erz5LVJfg

ENVELOPE ID:

BJrG9IEJzg-S1erz5LVJfg

DOCUMENT NAME:

Brf Fabriken 27, 769603-0779 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

22dd4c0afb211f34b4a51fefa8402164428f6f37c5735cb
6b46020655ebf54eeeb28c74c3536a6031df99286d4cf0
e0ccaa2cd87346443e2eeae6d89f0b7be06

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 Tavander martin.tavander@fabriken27.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:07 15.05.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 95.10.4.129
2. BJÖRN YNGVE EVESTRAND bjorn.evestrand@fabriken27.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:19 15.05.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.245.202
3. HAMPUS LINDGREN hampus.lindgren@live.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:36 15.05.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 209.206.25.207
4. Anna Sofie Karolina Ahlström ahlstromkarolina@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 10:19 16.05.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.185
5. Olof Gunnar Skäremo olof.skaremo@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 20:04 17.05.2026 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.158
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	17.05.2026 22:19 17.05.2026 22:18	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.153.241

* 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 27
Org.nr. 769603-0779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 27 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 upphöra med 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 Fabriken 27 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 22:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2026 10:32

DOCUMENT ID:

HJ8G58Ekfe

ENVELOPE ID:

HkSfcLV1Ge-HJ8G58Ekfe

DOCUMENT NAME:

fabriken rb25.pdf

2 pages

SHA-512:

c3b3ea16e58d1262385a3c1c7e1e1785a8492f4406d9d1
986ae7606b4bce02a166a71e6a65c2ea00b366ed41bdb
58127f7b28e205fdcf798bca355211ddd1d49

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	17.05.2026 22:20	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	17.05.2026 22:19	Low	IP: 188.149.153.241

* 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