



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabriken 26

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fabriken 26	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 3444 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oskar Spångberg	Ordförande
Henrik Fieber	Styrelseledamot (t.o.m. 2024-11-05)
Adam Agerås	Styrelseledamot
Mikael Enoksson	Styrelseledamot
Andrea Kratz	Suppleant
Yvonne Wedin	Suppleant
Isabel Lind	Suppleant (Tjänstgörande fr.o.m. 2024-11-05)
Johanna Sjöblom	Suppleant

Valberedning

Mattias Cedergren
Poettier Vazquez Smith

Firmateckning

Firman tecknas två av föreningens ledamöter.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Utförda historiska underhåll

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

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

Planerade underhåll

- 2025** ● Fasadenovering och komplettering av hänggranna
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning tak	DB TAK
Teknisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 10% föranlett höjningar av både räntor och taxebundna kostnader. Under året upptogs ett lån på 1 miljon kronor med avsikten att påbörja fasadenoveringen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Omförhandlingar har skett både för den ekonomiska och tekniska förvaltningen för att hålla nere kostnaderna i sin helhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 434 285	2 210 453	2 194 122	2 176 283
Resultat efter fin. poster	-693 774	-1 990 554	-6 720 196	-298 728
Soliditet (%)	73	74	78	78
Yttre fond	860 991	860 991	1 323 698	490 207
Taxeringsvärde	145 639 000	145 639 000	145 639 000	109 134 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	621	526	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,7	70,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 774	4 979	4 761	4 808
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 644	4 364	4 112	4 153
Sparande per kvm totalyta, kr	11	-14	22	92
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	28	31	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	154	124	112	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	26	21	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	178	164	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,39	3,86	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Bostadsrättsföreningen Fabriken redovisar ett negativt resultat för 2024 om 89 000 kronor, exklusive avskrivningar. Resultatförsämringen beror främst på ökade räntekostnader till följd av det höga ränteläget. Samtliga lån var vid årets början rörliga, vilket innebar en kostnadsökning om 118 000 kronor jämfört med föregående år.

För att stärka ekonomin höjde föreningen avgifterna med 10 procent från april samt band räntan på hälften av lånevolymen. Dessa åtgärder har bidragit till minskade kostnader och ökade intäkter, men har endast delvis påverkat resultatet för 2024.

Avgiftshöjningen har även hjälpt till att täcka ökade taxebundna kostnader och bidrog till ett positivt kassaflöde under andra halvåret. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är fortsatt stabil och att vidtagna åtgärder varit ändamålsenliga och tillräckliga för att säkerställa föreningens långsiktiga finansiella hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	47 957 860	-	-	47 957 860
Upplåtelseavgifter	9 308 990	-	-	9 308 990
Fond, yttre underhåll	860 991	-860 991	860 991	860 991
Kapitaltillskott	754 843	-	-	754 843
Balanserat resultat	-12 477 618	-1 129 563	-860 991	-14 468 172
Årets resultat	-1 990 554	1 990 554	-693 774	-693 774
Eget kapital	44 414 512	0	-693 774	43 720 738

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 607 181
Årets resultat	-693 774
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-860 991
Totalt	-15 161 946
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	125 604
Balanseras i ny räkning	-15 036 342

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 434 285	2 210 453
Övriga rörelseintäkter	3	36 308	36 333
Summa rörelseintäkter		2 470 593	2 246 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 453 677	-2 671 600
Övriga externa kostnader	9	-359 136	-320 047
Personalkostnader	10	-77 578	-78 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-604 831	-608 088
Summa rörelsekostnader		-2 495 223	-3 678 586
RÖRELSERESULTAT		-24 630	-1 431 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 108	4 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-681 252	-562 810
Summa finansiella poster		-669 144	-558 755
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-693 774	-1 990 554
ÅRETS RESULTAT		-693 774	-1 990 554

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	58 539 613	59 116 897
Maskiner och inventarier	13	202 910	230 458
Summa materiella anläggningstillgångar		58 742 524	59 347 355
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 746 024	59 350 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 311	17 115
Övriga fordringar	15	1 444 538	484 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	44 698	0
Summa kortfristiga fordringar		1 500 546	501 701
Kassa och bank			
Kassa och bank		23 787	23 148
Summa kassa och bank		23 787	23 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 524 333	524 848
SUMMA TILLGÅNGAR		60 270 357	59 875 703

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 021 693	58 021 693
Fond för yttre underhåll		860 991	860 991
Summa bundet eget kapital		58 882 684	58 882 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 468 172	-12 477 618
Årets resultat		-693 774	-1 990 554
Summa fritt eget kapital		-15 161 945	-14 468 172
SUMMA EGET KAPITAL		43 720 739	44 414 512
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 197 400	0
Summa långfristiga skulder		7 197 400	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 797 170	15 030 395
Leverantörsskulder		145 042	113 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	410 006	317 434
Summa kortfristiga skulder		9 352 218	15 461 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 270 357	59 875 703

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-24 630	-1 431 800
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	604 831	608 088
	580 202	-823 712
Erhållen ränta	12 108	4 056
Erlagd ränta	-723 534	-453 244
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-131 225	-1 272 900
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 242	193
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	166 534	-506 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 933	-1 779 197
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 036 005	1 000 000
Amortering av lån	-71 830	-132 650
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	964 175	867 350
ÅRETS KASSAFLÖDE	961 242	-911 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	442 796	1 354 643
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 404 038	442 796

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabriken 26 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Fastighetsförbättringar	2 %
Byggnad	1 - 5 %
Maskiner	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 721 158	1 588 728
Hysesintäkter bostäder	311 099	274 464
Hysesintäkter lokaler	371 084	327 124
Deb. fastighetsskatt	11 364	12 601
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 800	-4 800
Övriga intäkter	350	0
Pantsättningsavgift	10 839	8 400
Överlåtelseavgift	12 897	3 939
Administrativ avgift	294	0
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	2 434 285	2 210 453

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	36 308	0
Försäkringsersättning	0	36 333
Summa	36 308	36 333

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 867	10 475
Larm och bevakning	0	31 530
Städning enligt avtal	31 680	69 460
Städning utöver avtal	0	6 045
Besiktningar	34 550	25 625
Hissbesiktning	3 275	5 431
Myndighetstillsyn	0	4 500
Gårdkostnader	5 886	7 398
Gemensamma utrymmen	0	8 806
Sophantering	0	2 570
Snöröjning/sandning	29 875	18 625
Serviceavtal	0	6 453
Mattvätt/Hyrmattor	0	15 210
Förbrukningsmaterial	484	3 245
Summa	107 616	215 373

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	507	3 545
Hyreslägenheter	10 442	0
Tvättstuga	0	12 823
Trapphus/port/entr	0	6 063
Sophantering/återvinning	0	3 464
Dörrar och lås/porttele	4 235	8 778
VVS	14 544	73 495
Värmeanläggning/undercentral	6 985	0
Ventilation	0	6 238
Hissar	41 557	25 231
Tak	6 769	0
Fönster	1 163	0
Balkonger/altaner	36 308	0
Vattenskada	8 910	44 909
Summa	131 420	184 546

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	63 104	1 110 338
Dörrar och lås	0	1 569
VVS	0	3 350
Ventilation	0	72 911
Elinstallationer	0	134 666
Tak	62 500	4 340
Fönster	0	5 500
Summa	125 604	1 332 674

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	91 432	97 652
Uppvärmning	531 305	426 621
Vatten	128 691	89 317
Sophämtning/renhållning	91 518	62 658
Grovsopor	4 758	0
Summa	847 704	676 248

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 935	62 108
Bredband	60 768	77 989
Fastighetsskatt	124 630	122 662
Summa	241 333	262 759

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	10 790	9 625
Inkassokostnader	180	1 026
Revisionsarvoden extern revisor	39 000	19 000
Styrelseomkostnader	1 046	0
Fritids och trivselkostnader	0	842
Föreningskostnader	1 016	2 961
Förvaltningsarvode enl avtal	192 674	190 336
Överlåtelsekostnad	20 060	1 838
Pantsättningskostnad	16 340	7 880
Korttidsinventarier	0	429
Administration	4 239	32 663
Konsultkostnader	73 792	47 217
Bostadsrätterna Sverige	0	6 230
Summa	359 136	320 047

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 001
Arbetsgivaravgifter	17 578	18 849
Summa	77 578	78 850

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	681 102	562 810
Dröjsmålsränta	150	0
Summa	681 252	562 810

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 802 375	67 802 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 802 375	67 802 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 685 478	-8 108 194
Årets avskrivning	-577 284	-577 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 262 762	-8 685 478
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 539 613	59 116 897
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 479 065</i>	<i>19 479 065</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 283 000	51 283 000
Taxeringsvärde mark	94 356 000	94 356 000
Summa	145 639 000	145 639 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	420 576	420 576
Utgående anskaffningsvärde	420 576	420 576
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-190 118	-159 314
Avskrivningar	-27 547	-30 804
Utgående avskrivning	-217 666	-190 118
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	202 910	230 458

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 583	8 267
Skattefordringar	54 703	56 671
Transaktionskonto	320 099	336 417
Borgo räntekonto	1 060 153	83 231
Summa	1 444 538	484 586

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 448	0
Förutbet försäkr premier	11 668	0
Förutbet kabel-TV	8 297	0
Förutbet bredband	12 285	0
Summa	44 698	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-02-02	4,79 %	0	3 917 345
Handelsbanken	2024-02-02	4,79 %	0	6 213 050
Handelsbanken	2024-01-02	4,70 %	0	3 900 000
Handelsbanken	2024-02-26	4,70 %	0	1 000 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	2,95 %	3 890 000	
Swedbank hypotek AB	2025-01-28	3,31 %	3 907 170	
Swedbank hypotek AB	2027-04-23	3,61 %	6 197 400	
Swedbank hypotek AB	2025-02-28	2,97 %	1 000 000	
Swedbank hypotek AB	2027-04-23	3,54 %	1 000 000	
Summa			15 994 570	15 030 395
Varav kortfristig del			8 797 170	15 030 395

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	613	0
Uppl kostn el	9 084	0
Uppl kostnad Värme	60 375	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	85 403	127 685
Uppl kostn vatten	18 938	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 755	0
Förutbet hyror/avgifter	202 838	189 749
Summa	410 006	317 434

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 600 000	30 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Adam Agerås
Styrelseledamot

Isabel Lind
Tjänstgörande suppleant

Mikael Enoksson
Styrelseledamot

Oskar Spångberg
Ordförande

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 17:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 09:36

DOCUMENT ID:

rkxGbqcZzgg

ENVELOPE ID:

SyGW59-Meg-rkxGbqcZzgg

DOCUMENT NAME:

Brf Fabriken 26, 769608-5237 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

66573703bfee4f20ac8bd3d2f0e6230fab8c388aeac075e
e871ee7af5510284c3276c716bb187e14375e5b2ea5c8f
b41efb35a1f84a2652bd5162c232a0c52ff

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. ISABEL LINNEA LIND isabellinnealind@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 13:35 26.05.2025 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.212.29
2. OSKAR SPÅNGBERG oskarspangberg@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:14 26.05.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.148
3. Adam Agerås adam.ageras@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:56 26.05.2025 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.25.153.137
4. MIKAEL ENOKSSON enoksson.mikael@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 23:14 26.05.2025 23:11	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.43
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 17:03 27.05.2025 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.122.58

* 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