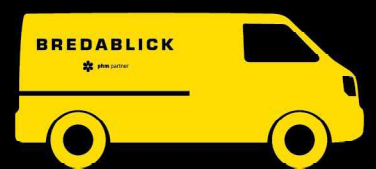


Bostadsrättsföreningen Fabriken 31 i Stockholm

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Fabriken 31 i Stockholm

Org.nr: 769604-4382

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 31 i Stockholm, 769604-4382, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-16 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Camilla Emesten	2027
Ledamot	Catharina Thor	2026
Ledamot	Frida Lundberg	2026
Ledamot	David Harryson	2027
Ledamot	Gabriel Bring	2027
Ledamot	Max Enhörning Admarker	2027
Suppleant	Jasmine Olesen	2027
Suppleant	Monica Rydberg	2027

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Johan Engdal
	Sonora Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christian Bengtson och Jacob Skogsborg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fabriken 31 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 51 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Folkskolegatan 20.

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
29	10	12

Total tomtarea: 958 kvm

Total bostadsarea: 2 605 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Tele2 Sverige AB
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Elavtal avseende volym	E.ON Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandsäkra Norden AB
Abonnemang passersystem	Låsborgens AB
Serviceavtal tvättstuga	Entema AB Entreprenader & Service
Serviceavtal hissar	Hissgruppen Sverige AB
Serviceavtal värma	NordIQ EcoComfort Energy AB
Serviceavtal mattor	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 24 552 kr (108 304 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-19 av Sustend AB fd Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 563 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 211 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Stambyte vatten- och avloppsstammar	1998
Renovering ventilation	1998
Elstigar	1999
Målning fönster	2009
Byte av tak	2013
Fasadrenovering	2013
Dränering innergård	2013
Godkänd OVK och radonmätning	2015
Installation av ny värmecentral	2016
Dränering norra innergården	2017
Lagat rörbrott södra innergården	2017
Dränering och stenläggning av mark på framsidan	2018
Renovering av tvättstugan	2019
Stamspolning	2019
Installation av elektroniskt inpasseringssystem	2019-2020
Takarbeten	2020
OVK	2020
Fönster	2021-2022
Stamspolning	2022
Installation armaturer i trapphus	2023



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under 2025 arbetat igenom föreningens underhållsplan för att få en översikt över framtida underhåll och kostnader. Under hösten 2025 genomförde föreningen en balkongbesiktning och föreningen kommer under våren 2026 åtgärda de punkter som framkom i besiktningensprotokollet.

Vi har även under 2025 arbetat med att inventera våra källar-och vinds förråd för att säkerställa att det inte saknas intäkter på de extra förråden som föreningen hyr ut.

Under hösten 2025 har styrelsen även arbetat med frågor angående brandsäkerhet i vårt hus. Vi har installerat en automatisk pulver sprinkler i soprummet och även tagit beslut om att byta ut branddörrarna på vinden, detta kommer att göras under 2026.

I januari 2025 genomfördes en amortering på en halv million kronor samt att styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 3% från 1 januari 2026, detta för att möta ökade kostnader och amorteringar.

Under 2026 kommer föreningen att genomföra stamspolning i fastigheten samt genomföra obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Föreningen kommer även att byta ut värmekablar på taket, helt enligt BRF Fabriken 31 underhållsplan.

Vänligen,
Styrelsen



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 70 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 71 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2015.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 339	2 347	2 383	2 391
Resultat efter finansiella poster, tkr	131	46	91	403
Förändring av underhållsfond	563	563	503	168
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-43	-97	-37	609
Sparande, kr/kvm	195	168	186	415
Soliditet, (%)	68	68	67	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	870	870	878	878
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	97	97	96	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	847	847	847	847
Driftkostnad, kr/kvm	403	359	354	337
Energikostnad, kr/kvm	238	211	201	193
Ränta, kr/kvm	201	219	192	29
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	211	203	199	195
Lån, kr/kvm	6 365	6 318	6 498	6 498
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 526	6 718	6 910	6 910
Räntekänslighet, (%)	7	8	8	8
Snittränta, (%)	3.15	3.47	2.95	0.45

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 489 684	1 233 843	- 6 394 032	45 915
Disposition enligt föreningsstämma			45 915	-45 915
Avsättning till underhållsfond		563 000	-563 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				130 946
Vid årets slut	42 489 684	1 796 843	- 6 911 117	130 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 348 117
Årets resultat före fondändring	130 946
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 563 000
Summa över/underskott	- 6 780 171

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 780 171
Totalt	- 6 780 171

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 229 468	2 231 252
Övriga rörelseintäkter	3	109 739	115 701
Summa rörelseintäkter		2 339 207	2 346 953
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 099 808	-1 102 219
Övriga kostnader	5	-174 816	-174 694
Personalkostnader	6	-77 274	-75 303
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-389 322	-420 063
Summa rörelsekostnader		-1 741 220	-1 772 279
RÖRELSERESULTAT		597 987	574 674
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		62 348	60 918
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 728	17 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 118	-606 841
Summa finansiella poster		-467 042	-528 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 945	45 915
RESULTAT FÖRE SKATT		130 945	45 915
ÅRETS RESULTAT		130 945	45 915



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	8, 9	53 545 517	53 934 838	
Summa materiella anläggningstillgångar		53 545 517	53 934 838	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
53 545 517				53 934 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar		15 167	20 289	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	113 237	106 987	
Summa kortfristiga fordringar		128 404	127 276	
Kassa och bank				
Kassa och bank	11	1 371 564	1 300 260	
Summa kassa och bank		1 371 564	1 300 260	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
1 499 968				1 427 536
SUMMA TILLGÅNGAR				
55 045 485				55 362 374



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 489 684	42 489 684
Underhållsfond		1 796 843	1 233 843
Summa bundet eget kapital		44 286 527	43 723 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 911 117	-6 394 032
Årets resultat		130 946	45 915
Summa fritt eget kapital		-6 780 171	-6 348 117
SUMMA EGET KAPITAL		37 506 356	37 375 410
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	11 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		11 500 000	7 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 500 000	7 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	5 500 000	10 000 000
Leverantörsskulder		95 095	85 005
Skatteskulder		0	26 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	444 034	374 970
Summa kortfristiga skulder		6 039 129	10 486 964
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 039 129	10 486 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 045 485	55 362 374



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		597 987	574 674
Avskrivningar		389 322	420 063
Summa		987 309	994 737
Erhållen ränta		6 728	17 164
Erlagd ränta		-536 118	-606 841
Förutbetalda försäkringsintäkter		62 348	60 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		520 267	465 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		8 245	-10 686
Förändring av rörelseskulder		42 792	-78 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten		571 304	376 293
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-500 000	-500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		71 304	-123 707
Likvida medel vid årets början		1 300 260	1 423 968
Likvida medel vid årets slut		1 371 564	1 300 260



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar:

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Fönsterrenovering	20 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 206 044	2 206 044
Hysesintäkter		
Övriga objekt	23 424	25 208
Totalt årsavgifter och hyror	2 229 468	2 231 252



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	26 218	37 148
Överlåtelseavgifter	15 948	11 464
Övriga intäkter	6 373	5 889
Kommunikation	61 200	61 200
	109 739	115 701
Totalt övriga rörelseintäkter	109 739	115 701

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	51 329	46 169
Uppvärmning	428 994	434 340
Vatten och avlopp	155 970	102 671
Avfallshantering	70 131	56 721
Teknisk förvaltning	38 426	36 179
Serviceavtal	42 518	51 027
Besiktningkostnader	22 578	1 638
Systematiskt brandskyddsarbete	10 610	12 119
Snöröjning	20 136	10 935
Bredband	63 900	62 983
Kabel-TV	29 612	29 425
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 756	7 102
Försäkringar	35 667	34 401
Förbrukningsmaterial	2 105	1 085
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 524	107 120
	1 075 256	993 915

Reparationer

Hiss	12 620	32 958
Övriga installationer	2 750	0
Vattenskador	0	56 200
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 519	3 136
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 163	7 164
VA & sanitet, installationer	3 500	8 846
	24 552	108 304

Totalt fastighetskostnader

1 099 808 **1 102 219**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	131 199	134 654
Revision	29 578	29 078
Tele och post	6 654	5 497
Bankkostnader	1 207	1 131
IT-tjänster	4 090	1 934
Övriga externa kostnader	800	2 400
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 289	0
Totalt övriga kostnader	174 816	174 694



Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	18 474	18 003
	77 274	75 303
Totalt personalkostnader	77 274	75 303

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	389 322	420 063
	389 322	420 063

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 848 000	25 848 000
Summa:	25 848 000	25 848 000

Varav eget förvar: 808 000 kr.

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	44 089 824	44 089 824
Mark	14 912 550	14 912 550
Utgående anskaffningsvärden	59 002 374	59 002 374
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 067 536	- 4 647 473
Årets avskrivning på byggnader	- 389 321	- 420 063
Utgående avskrivningar	-5 456 857	-5 067 536
Utgående redovisat värde	53 545 517	53 934 838
<i>Varav</i>		
Byggnader	38 632 967	39 022 288
Mark	14 912 550	14 912 550
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	64 860 000	57 399 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	81 000 000
	138 860 000	138 399 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	138 000 000	136 000 000
Lokaler	860 000	2 399 000
	138 860 000	138 399 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	113 237	106 987
Summa	113 237	106 987



Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 369 739	1 298 435
Placeringskonto SBAB	1 825	1 825
Summa	1 371 564	1 300 260

Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 500 000	10 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 500 000	7 500 000
Summa	17 000 000	17 500 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank*	2026-01-23	3,41 %	5 500 000	5 500 000
Swedbank	2025-01-24		0	10 000 000
Swedbank	2027-01-25	2,76 %	4 750 000	0
Swedbank	2028-01-25	2,85 %	4 750 000	0
SEB	2027-04-28	3,75 %	2 000 000	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 000 000	17 500 000

*Lånet kapitalbands 2026-01-23 -2028-01-25 hos Swedbank med en ränta på 2,72 %.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 275	75 304
Upplupna räntekostnader	64 272	50 609
Förutbetalda intäkter	127 081	119 460
Upplupna revisionsarvoden	29 500	28 000
Upplupna kostnader	145 906	101 598
Summa	444 034	374 971

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 3 % per 2026-01-01.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

Camilla Emesten
Ordförande

Catharina Thor
Ledamot

Frida Lundberg
Ledamot

David Harryson
Ledamot

Gabriel Bring
Ledamot

Max Enhörning Admarker
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Sonora Revision AB
Johan Engdal
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 13:26

SENT BY OWNER:

Evelina Abrahamsson • 07.04.2026 15:55

DOCUMENT ID:

Hyy1aYMnbe

ENVELOPE ID:

ryky6Fz3ZI-Hyy1aYMnbe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Fabriken 3
1 i Stockholm.pdf

17 pages

SHA-512:

8a3db31f2769353fc3726aba829fe440d9db998d4de577

181006dcaaf81c1f77aab58c105361165f13361910d21b

14df6095cf4b6e43cda578fbecbc3a179545

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 (GET)	METHOD	DETAILS
Anna Frida Lundberg	 Signed	11.04.2026 00:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/05/04)
	Authenticated	11.04.2026 00:15	Low	
Gabriel Bring	 Signed	16.04.2026 16:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/07/01)
	Authenticated	08.04.2026 20:00	Low	
DAVID GUMPERT HARRYS ON	 Signed	16.04.2026 16:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/03/02)
	Authenticated	16.04.2026 16:33	Low	
Max H E Enhörning Admark er	 Signed	19.04.2026 22:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/11)
	Authenticated	12.04.2026 13:20	Low	
CAMILLA EMESTEN	 Signed	21.04.2026 08:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/08/12)
	Authenticated	21.04.2026 08:02	Low	
CATHARINA THOR	 Signed	21.04.2026 10:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/06/18)
	Authenticated	21.04.2026 10:21	Low	
Johan Henrik Valentin Engd al	 Signed	21.04.2026 13:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/06/24)
	Authenticated	21.04.2026 13:19	Low	

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fabriken 31 i Stockholm, org.nr 769604-4382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fabriken 31 i Stockholm 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 för föreningen.

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 på 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 på 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fabriken 31 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 följer av min elektroniska underskrift

Johan Engdal
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2026



Brf Fabriken 31 Rb 2025.pdf
(428476 byte)
SHA-512: fde15fc4b618e487cc6c1724e1d847981c6c7
579bda9877877b4824d903fd3c758f1bba0ab6131ebee4
9b859015838d75775b0c4e957fe9a9f47311d81e29b3d

Underskrifter

2026-04-21 13:29:26 (CET)



Johan Henrik Valentin Engdal

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1995dc682a97a3beac6d6fee111b99816a33fc6d67acab15ccb2fa2ea69b0332d7946a08050af281f82be9a3bd3b48ab154f7c22020038bc2d2f9ef034ba6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

