Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset

769628-1034



nabo

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 20**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

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 Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värmdö Gustavsberg 1:466	2016	Värmdö Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 250 bostadsrätter om totalt 14 845 kvm och 5 lokaler om 465 kvm. Byggnadernas totalyta är 15 310 kvm.

Styrelsens sammansättning

Margaretha Helena O'Carroll	Ordförande
Birthe Susanne Arvidsson Stridsman	Styrelseledamot
Inger Margareta Bäcklund	Styrelseledamot
Lars-Johan Nicanor Ericson	Styrelseledamot
Linda Sjöborg Ludvigsson	Styrelseledamot
Rasmus Joakim Pihl	Styrelseledamot
Milan Ivanovic	Suppleant
Nikolay Burdakov	Suppleant

Valberedning

Martti Rautiala, Marie Warrener

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter

Revisorer

Emil Lars-Henrik Pettersson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Medlemsinformationsmöte hölls 2025-11-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Avtal med leverantörer

Årskontroller hissar	Kiwa AB
Avläsning hushållsel och varmvatten	Infometric AB
Brandskyddsarbete	Presto Brandsäkerhet AB
Domäner, webb	Supernöjd
Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	Nabo
Elhandel, elnät och fjärrvärme	Vattenfall AB
Entrémattor	Elis Textil AB
Filterbyte radiatorer	Folkfilter AB
Hissar	Kone AB
Juridisk hjälp	Hallqvist advokatbyrå Bostadsrättsjuristerna AB
Konsulthjälp entreprenadfrågor	Persson& Bergström Förvaltning AB
Nycklar, lås, kameraövervakning	Låsman AB
Passersystem	Din Box Sverige AB
Regleringsavtal besiktningsfel	Projekt Gustavsberg AB
Service och tvätt sopkassuner	SanSac AB
Service värmepumpar	ETK Service AB
Städning av fastigheten	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Störningar	Svenska Störningsjouren AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Porslinsgården och Porslinsgaraget.

Samfälligheten förvaltar
PORSLINSGARAGETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING, Org.nr:717918-0232
F-huset andel: 17.8%
Förvaltar: Porslinsgaraget med 540 parkeringsplatser. Wilhelm Kåges Gata, 134 52 Gustavsberg

Porslinsgårdens Samfällighetsförening, Org. Nr: 717919--9026
F-huset andel: 33.3%
Förvaltar: Transportvägen/ Brandgatan mellan Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset och Brf Trädgården

.

Övrig verksamhetsinformation

PROJEKT GUSTAVSBERG

Föreningen har ännu inte erhållit godkänd slutbesiktning av fastigheten, då flera besiktningsfel kvarstår. Besiktningar genomförs successivt i takt med att besiktningsfel samt dolda fel åtgärdas. Målsättningen är att hela fastigheten ska vara slutbesiktigad och godkänd under mitten av 2027, vilket sammanfaller med att samtliga arbeten förväntas vara avslutade.

Entreprenören Blå Eken avträdde från projektet 2022 och försattes i konkurs 2024. Projekt Gustavsberg har under 2025 fortsatt åtgärda besiktningsfel i enlighet med regleringsavtalet från 2023 utan kostnad för föreningen. De extra arbeten som utförs i Lanterninhuset regleras i ett tilläggsavtal från 2025 och finansieras av föreningen.

Därutöver bekostar föreningen även ett antal allvarliga dolda fel i Fabrikshuset som identifieras i samband med att Projekt Gustavsberg åtgärdar de dokumenterade besiktningsfelen

PROJEKT GUSTAVSBERG UNDER 2025

Här nedan beskrivs de viktigaste åtgärderna under 2025.

Under hösten 2024 upptäcktes en vattenskada i en lägenhet på bottenvåningen i Lanterninhuset. Orsaken var ett dolt rörfel från byggtiden, vilket krävde uppbrytning av golv och närliggande utrymmen. I samband med reparationerna hittades ytterligare fuktskador samt flera brister i brandskyddet, som även dessa kunde härledas till fel i entreprenaden.

Föreningen beslutade, efter rekommendation från Projekt Gustavsberg och fuktutredaren Sustera, att undersöka samtliga lägenheter i Lanterninhuset samt angränsande utrymmen. Alla nödvändiga åtgärder har därefter vidtagits.

Det visade sig att alla lägenheter som hanterats på bottenvåningen i Lanterninhuset mot räddningsvägen, samt delar av trapphuset, hade mikrobiell påväxt och samma brandskyddsbrister som den första lägenheten. På första våningen hittades mikrobiell påväxt i stora delar på lägenheternas andra våning som var tvunget att hanteras. Fukten hade kommit från otäta fönster och läckage i taket varav båda sakerna är åtgärdade.

Föreningen har fått stå för de omfattande kostnaderna – se mer under ekonomi.

Under 2025 har brister i lufttätheten åtgärdats i följande trapphus:

• Lanterninhuset, Wilhelm Kåges gata 96: lägenheter 1001–1005 och 1101–1105

• Lägenheter i trapphus Stig Lindbergs gata 17B på bottenvåningen och våning 1

• Alla lägenheter i trapphus Stig Lindbergs gata 17A

• Påbörjat arbeten i lägenheter i trapphus Stig Lindbergs gata 21 med 10 klara lägenheter på våning 3-6.

Ventilation och värme hanteras i alla lägenheter. Ventilationssystemet justeras och fininställs först när samtliga lägenheter har fått lufttätheten åtgärdad.

Tilläggsbeställningar (ÄTOR) under 2025, gäller lägenheterna i ovan nämnda trapphus:

Föreningen står för kostnaden.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

• Brandskyddsåtgärder på våning 5 och 6 i Fabrikshuset, inklusive installation av brandbackspjäll och separation av ventilationskanaler.

• Alla lägenheter får nytt kryddskåp i köket för enklare OVK-kontroll.

• Felaktigt installerade hörnboxar och el-kablar byts ut.

• Brandsäkerhetsbrister, t.ex. avsaknad av brandgips på stålbalkar, åtgärdas.

• I trapphus A har bärande balkar med bristande brandskydd åtgärdats i lägenheterna A-1401, 1402, 1501, 1502, 1601 och 1602.

• Väggar mellan lägenheter som saknade brandtätning har hanterats.

• Brandskyddskuddar installerats succesivt i väggar mellan lägenheter och mellan lägenheter och trapphus för att förhindra spridning av rök och eld vid brand.

• Mögelsanering och brandskyddsåtgärder har utförts i Lanterninhusets lägenheter L-1001–L-1005 och L-1101–L-1105 samt tillhörande korridorer. Påbörjat arbete i L-1006 och L-1106 samt lokal 4.

DEN GEMENSAMMA TAKTERRASSEN

På taket har mindre förbättringar gjorts.

Två gradänger för sittplatser har platsbyggts

Ramper för barnvagnar och rullstolar har installerats

En förvaringslösning vid ingång till 21:ans trapphus har installerats som underlättar skötseln av den bokningsbara terrassen.

Belysningen har förbättrats för trivsel bland medlemmarna och för att skapa ett vackert inslag på kvällarna för alla i området.

PORSLINSGÅRDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Belysningen längs Räddningsvägen har färdigställts och ger nu ett vackert ljus utan risk för att stolparna körs ner.

MILJÖ

Miljögruppen och fastighetsskötaren har tillsammans kontrollerat fastigheten och dess omgivning för att förbättra ordningen och miljön.

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. Vid dessa tillämpas rutiner för kontroll och rensning av cyklar och barnvagnar. Det som tas bort på våren anmäls till polisen enligt lag om hittegods. Kvarvarande cyklar auktioneras ut till medlemmar på vårens städdag.

Under städdagarna hjälps medlemmarna åt att städa både inomhus och utomhus.

Som vanligt har tilluftsfiltren bytts ut i januari i alla lägenheter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset tillämpar avskrivningar enligt redovisningsregelverket K3, som påverkar det ekonomiska resultatet, men inte kassaflöde och likviditet.

Gällande kostnaderna för ätor i projektet för att hantera besikningsfel (Projekt Gutavsberg) har föreningen delat upp totalsumman 20 767 466 kr på följande sätt i enlighet med k3 där varje byggnadskomponent ska skrivas av separat. Summorna är i kr.

Stomme och grundkonstruktion 18 462 895

Yttertak 324 413

Fönster och dörrar 46 057

VA-, VVS-, Kyl, och process-mediesystem 280 587

Ledningssystem VA 145 423

El- och telesystem 883 087

En del av kostnaderna bokfördes som enbart kostnader då de inte kunde bokföras på någon komponent.

Fr o m 1 juli 2025 höjdes årsavgifterna med 10 % pga ökade kostnader för de stora dolda fel som upptäckts i Lanterninhuset. För att klara kostnaderna togs även ett lån på 20 miljoner kr.

Föreningen har amorterat 4 miljoner kr under året.

Saldot på sparkontot per 2025-12-31 var 6 552 985,47 kr.

Gällande våra lokaler har två hyresgäster sagt upp sina avtal under 2025.

Hyresgäster i lokal 4 sade upp sitt avtal from 2025-09-30, därefter renoverades lokalen och en ny hyresgäst flyttade in den 13 februari 2026.

Ny hyresgäst: Ecom solutions Europe AB

Hyresgäster i lokal 2 sade upp sitt avtal from 2025-11-09, därefter renoverades lokalen och nya hyresgäster tillträder den 6 mars 2026.

Ny hyresgäst:

WN partner AB

Alla medlemmar behöver vid hantering av besiktningsfelen evakueras från sina lägenheter och behöver inte betala avgift för den tid de inte kan bo i sina lägenheter. Detta medför en utebliven intäkt för föreningen.

Förändringar i avtal

Föreningen upphandlade ny leverantör för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Valet föll på Nabo som i december tog över ansvaret för tjänsten.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 338 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 339 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	18 958 271	18 055 826	16 251 237	12 912 791
Resultat efter fin. poster	-19 531 489	-7 963 710	-5 048 271	-2 968 942
Soliditet (%)	74	76	77	77
Yttre fond	1 130 726	705 264	397 601	307 663
Taxeringsvärde	426 204 000	428 494 930	428 494 930	428 494 930
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 109	1 145	1 016	819
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	94,5	89,2	94,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 405	11 329	11 330	11 339
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 028	10 985	11 112	10 988
Sparande / kvm totalyta, kr	-862	192	68	218
Elkostnad / kvm totalyta, kr	115	130	101	84
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	37	59	45
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	110	101	81	74
Energikostnad / kvm totalyta, kr	285	268	241	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,695	3,20	2,55	1,22
Räntekänslighet (%)	10,39	9,90	11,16	13,84

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 el och vatten (totalt 1 255 885 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningens ekonomiska förlust för 2025 har orsakats av två huvudfaktorer: dels höga avskrivningar (är inte kassaflödespåverkande), dels utgifter för omfattande dolda fel där kostnaderna för att åtgärda dem varit höga främst i Lanterninhuset. Dessa kostnader påverkar föreningens kassaflöde negativt och kommer så göra fram till 2027 när alla åtgärder i Projekt Gustavsberg ska vara klara. Finansieringen sker genom lån och högre avgifter samt ev. ett tvingande kapitaltillskott under 2026.
Föreningen har amorterat 4 miljoner kronor under 2025 och kommer vidare att amortera minst 1% av lånen varje år vilket är minimikravet från vår bank, SBAB.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	444 436 000	-	-	444 436 000
Upplåtelseavgifter	127 364 000	-	-	127 364 000
Fond, yttre underhåll	705 264	-	425 462	1 130 726
Balanserat resultat	-13 299 181	-7 963 710	-425 462	-21 688 353
Årets resultat	-7 963 710	7 963 710	-21 324 489	-21 324 489
Eget kapital	**551 242 373**	**0**	**-21 324 489**	**529 917 884**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 950 793
Årets resultat	-21 324 489
Totalt	**-42 275 282**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	426 204
Att från yttre fond i anspråk ta	-243 987
Balanseras i ny räkning	-42 457 499
	-42 275 282

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 958 272	18 055 826
Övriga rörelseintäkter	3	511 569	-68 926
Summa rörelseintäkter		**19 469 841**	**17 986 900**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 022 948	-7 629 868
Övriga externa kostnader	9	-2 157 752	-1 630 444
Personalkostnader	10	-498 645	-424 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 084 476	-6 082 416
Övriga rörelsekostnader		-18 653 232	-5 003 075
Summa rörelsekostnader		**-35 417 053**	**-20 770 184**
RÖRELSERESULTAT		**-15 947 212**	**-2 783 284**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		180 082	198 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 557 360	-5 378 622
Summa finansiella poster		**-5 377 278**	**-5 180 425**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-21 324 489**	**-7 963 710**
ÅRETS RESULTAT		**-21 324 489**	**-7 963 710**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	707 175 093	711 737 498
Summa materiella anläggningstillgångar		**707 175 093**	**711 737 498**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 438 385	2 438 385
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 438 385**	**2 438 385**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**709 613 478**	**714 175 883**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		324 465	252 922
Övriga fordringar	15	5 636 037	3 321 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	582 190	308 503
Summa kortfristiga fordringar		**6 542 692**	**3 883 399**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 385 586	5 929 586
Summa kassa och bank		**6 385 586**	**5 929 586**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**12 928 278**	**9 812 985**
SUMMA TILLGÅNGAR		**722 541 756**	**723 988 869**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		571 800 000	571 800 000
Fond för yttre underhåll		1 130 726	705 264
Summa bundet eget kapital		**572 930 726**	**572 505 264**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 950 793	-12 561 621
Årets resultat		-21 324 489	-7 963 710
Summa ansamlad förlust		**-42 275 282**	**-20 525 331**
SUMMA EGET KAPITAL		**530 655 444**	**551 979 933**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	112 800 000	73 600 000
Övriga långfristiga skulder		70 008	105 741
Summa långfristiga skulder		**112 870 008**	**73 705 741**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	71 355 550	94 576 950
Leverantörsskulder		3 317 744	1 534 702
Skatteskulder		169 898	169 898
Övriga kortfristiga skulder		0	38 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 173 112	1 983 194
Summa kortfristiga skulder		**79 016 304**	**98 303 194**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**722 541 756**	**723 988 869**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-15 947 212**	**-2 783 284**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 084 476	6 082 416
Extraordinära kostnader	16 860 232	5 003 075
	6 997 496	**8 302 207**
Erhållen ränta	12 683	198 197
Erlagd ränta	-5 557 360	-5 390 635
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 452 819**	**3 109 768**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-441 892	63 496
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 934 510	410 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 945 438**	**3 583 745**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 382 303	-3 814 779
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-18 382 303**	**-3 814 779**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 000 000	0
Amortering av lån	-4 021 400	-21 400
Depositioner	-35 733	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**15 942 867**	**-21 400**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**2 506 002**	**-252 434**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**9 241 903**	**9 494 337**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**11 747 906**	**9 241 903**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,50 - 1,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,50 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	5,00 %
Byggnad	5,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Restpost	4,00 %
Dörrar & portar	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	16 466 650	15 669 456
Hyresintäkter, lokaler	757 110	835 092
Hyresintäkter, p-platser	662 979	171 122
Intäktsreduktion	-347 255	-45 320
Övriga intäkter	139 655	80 915
Vatten	271 136	296 991
El	1 007 997	1 047 570
Summa	**18 958 272**	**18 055 826**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	2
Övriga intäkter	1 411	57 335
Försäkringsersättning	244 674	0
Övriga rörelseintäkter	-31 866	-126 263
Extraordinära intäkter	297 354	0
Summa	**511 569**	**-68 926**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	22 774	94 233
Städning	323 267	325 636
Besiktning och service	372 011	312 201
Trädgårdsarbete	51 774	25 773
Övrigt	21 440	13 703
Snöskottning	12 903	13 742
Summa	**804 168**	**785 287**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	791 795	282 273
Bostäder	2 774 300	574 099
Bostäder VVS	0	7 848
Lokaler	225 332	0
Tvättstuga	0	24 199
Trapphus/port/entr	0	2 323
Källarutrymmen	0	17 281
Soprum/miljöanläggning	40 845	36 037
Dörrar och lås/porttele	40 305	120 496
VA	6 844	44 537
Värme	93 120	22 641
Ventilation	0	221 720
El	50 788	97 561
Hissar	234 806	201 580
Tak	0	43 313
Gård/markytor	0	21 158
Temp. rep und eller projekt	-2 615 923	0
Summa	**1 642 212**	**1 717 066**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	598
Ventilation	66 605	0
Tak	177 382	0
Summa	**243 987**	**598**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 765 842	1 987 371
Uppvärmning	912 512	572 557
Vatten	1 687 523	1 540 027
Sophämtning	428 560	349 720
Summa	**4 794 438**	**4 449 675**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	279 496	257 727
Bredband	20 143	19 201
Arvode teknisk förvaltning	12 682	146 319
Samfällighet	140 873	169 048
Fastighetsskatt	84 949	84 949
Summa	**538 143**	**677 244**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	1 194 585	282 017
Förbrukningsmaterial	0	1 719
Juridiska kostnader	565 991	877 761
Revisionsarvoden	156 313	69 688
Ekonomisk förvaltning	196 559	187 483
Konsultkostnader	44 303	211 776
Summa	**2 157 752**	**1 630 444**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	417 646	357 487
Sociala avgifter	79 957	65 900
Övriga personalkostnader	1 042	994
Summa	**498 645**	**424 381**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 563 138	5 375 033
Övriga räntekostnader	-5 778	3 589
Summa	**5 557 360**	**5 378 622**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	742 842 873	742 842 873
Årets inköp	20 175 303	5 580 395
Utrangering	-19 802 580	-5 580 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	743 215 596	742 842 873
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 105 375	-25 600 281
Årets avskrivning	-6 084 476	-6 082 416
Utrangering	1 149 348	577 322
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 040 503	-31 105 375
Utgående restvärde enligt plan	705 042 211	711 737 498
I utgående restvärde ingår mark med	*151 009 513*	*151 009 513*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	355 200 000	346 931 790
Taxeringsvärde mark	71 004 000	81 563 140
Summa	**426 204 000**	**428 494 930**

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 765 618
Årets investeringar	296 487	1 379 681
Omfört till Byggnad	-296 487	-3 145 299
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i samfällighet	2 438 385	2 438 385
Summa	**2 438 385**	**2 438 385**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86 295	720
Momsfordran	128 128	0
Övriga fordringar	56 828	0
Nabo Klientmedelskonto	5 357 449	3 076 087
Borgo	4 870	236 230
Lagstadg soc avg lönesk	6	4
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 461	8 933
Summa	**5 636 037**	**3 321 974**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 707	12 080
Fastighetsskötsel	65 847	0
Försäkringspremier	239 950	231 506
Bredband	4 519	4 527
Förvaltning	62 768	60 390
Inkomsträntor	167 399	0
Summa	**582 190**	**308 503**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2028-09-14	2,79 %	21 800 000	21 800 000
SBAB	2026-02-12	2,57 %	24 300 000	24 300 000
SBAB	2027-09-13	2,56 %	24 300 000	24 300 000
SBAB	2027-05-11	2,73 %	24 700 000	24 700 000
SBAB	2030-02-14	1,40 %	22 000 000	22 000 000
SBAB	2026-05-19	4,04 %	29 800 000	29 800 000
SBAB	2026-05-12	2,75 %	17 255 550	21 276 950
SBAB	2027-05-11	2,72 %	20 000 000	
Summa			**184 155 550**	**168 176 950**
Varav kortfristig del			71 355 550	94 576 950

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 184 048 550 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 606	0
El	208 763	190 881
Uppvärmning	96 180	121 447
Löner	180 695	180 695
Sociala avgifter	56 774	56 774
Förutbetalda avgifter/hyror	1 700 094	1 378 397
Projekt Gustavsberg	1 793 000	0
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
Summa	**4 173 112**	**1 983 194**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	188 171 600	170 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen hade den 2026-02-05 en extrastämma där beslut skulle tas om tvingande kapitaltillskott. Dessutom hade två motioner kommit in om frivilliga kapitaltillskott samt att utreda om att sälja av delar av den gemensamma takterrassen till privata terrasser. Stämman röstade ja till tvingande kapitaltillskott och nej till frivilliga kapitaltillskott samt nej till att utreda frågan om försäljning av delar av takterrassen

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Värmdö

Margaretha Helena O'Carroll
Ordförande

Birthe Susanne Arvidsson Stridsman
Styrelseledamot

Inger Margareta Bäcklund
Styrelseledamot

Lars-Johan Nicanor Ericson
Styrelseledamot

Linda Sjöborg Ludvigsson
Styrelseledamot

Rasmus Joakim Pihl
Styrelseledamot

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

WeAudit Sweden AB
Emil Lars-Henrik Pettersson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 18:41

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 12.05.2026 16:13

DOCUMENT ID:
rJMFH3eJMg

ENVELOPE ID:
H1GtBhlJGx-rJMFH3eJMg

DOCUMENT NAME:
Brf Fabrikshuset, 769628-1034 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
b41bb72b9bc945d3bd10063416a5b7131a8dc1705307b69bb5f9ed226a7bc2cbc86eb384831ab017d982462f4c63256f4e05caebd1d874fbb907f750564f0038

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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. **Margaretha Helena O'carroll**	**Signed**	**12.05.2026 16:16**	**eID**	**Swedish BankID**
margarethaocarroll@gmail.com	Authenticated	12.05.2026 16:14	Low	IP: 85.231.27.43
2. **Birthe Susanne Arvidsson Stridsman**	**Signed**	**12.05.2026 16:19**	**eID**	**Swedish BankID**
susanne@kvalitetsmakarna.se	Authenticated	12.05.2026 16:18	Low	IP: 83.191.109.4
3. **RASMUS PIHL**	**Signed**	**12.05.2026 16:24**	**eID**	**Swedish BankID**
rasmuspihl92@gmail.com	Authenticated	12.05.2026 16:23	Low	IP: 94.255.243.74
4. **LINDA SJÖBORG LUDVIGSSON**	**Signed**	**12.05.2026 16:32**	**eID**	**Swedish BankID**
sjoborg.l@gmail.com	Authenticated	12.05.2026 16:31	Low	IP: 90.130.62.68
5. **Inger Margareta Bäcklund**	**Signed**	**12.05.2026 16:53**	**eID**	**Swedish BankID**
inger.backlund@gmail.com	Authenticated	12.05.2026 16:51	Low	IP: 85.231.58.138
6. **LARS-JOHAN ERICSON**	**Signed**	**12.05.2026 17:03**	**eID**	**Swedish BankID**
lars.ericson@aisa.se	Authenticated	12.05.2026 17:02	Low	IP: 85.231.30.175
7. **Emil Lars-Henrik Pettersson**	**Signed**	**12.05.2026 18:41**	**eID**	**Swedish BankID**
emil.pettersson@weaudit.se	Authenticated	12.05.2026 18:41	Low	IP: 90.238.44.31

* 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset

Org.nr 769628-1034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BJgMYS3l1zl-rkWGFrhg1Me

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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BJgMYS3l1zl-rkWGFrhg1Me

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

_____

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BJgMYS3l1zl-rkWGFrhg1Me

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 18:40

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 12.05.2026 16:13

DOCUMENT ID:
rkWGFrhg1Me

ENVELOPE ID:
BJgMYS3l1zl-rkWGFrhg1Me

DOCUMENT NAME:
RB.pdf
3 pages

SHA-512:
a5cac883c33210fa56bb2b824fbaffd5393100534cee4cd
e54ba7b63672669792c85d7f04ce8c6b4d0ec83895005
d7e8e5d759c713889fa26e80e4dfe18c3b5a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Emil Lars-Henrik Pettersson**	**Signed**	**12.05.2026 18:40**	**eID**	**Swedish BankID**
emil.pettersson@weaudit.se	Authenticated	12.05.2026 18:40	Low	IP: 90.238.44.31

* 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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