



Välkommen till årsredovisningen för Brf Facklan nr 7 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 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
Facklan 7	2000	Stockholm
Facklan 8	2000	Stockholm
Facklan 9	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1887-1890 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 74 bostadsrätter om totalt 7 504 kvm 9 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 927 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 150 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Gutberg	Ordförande
Charlotta Skog	Styrelseledamot
Kristoffer Edshage	Styrelseledamot
Mohammad Farahani	Styrelseledamot
Marcus Hellqvist	Styrelseledamot
Monica Andersson	Styrelseledamot
Mikael Walther	Suppleant
Gustav von Schmalensee	Suppleant
Irina Karlström	Suppleant

Valberedning

Ann-Marie Lang
Sören Olofsson

Firmateckning

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

Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor
Göran Liljegren Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2022 | ● | Byte av tryckstegringspump
Trapphus målning U 17A
Fasadmålning mot gatan
Plåttak målning
Entrédörrar renovering |
| 2023 | ● | Energideklaration
Renovering tvättstuga
OVK |
| 2024 | ● | Hissunderhåll
Ventilation tvättstuga |
| 2025 | ● | Hissrenovering
Smidesräcken målning |

Planerade underhåll

- 2026** ● Hissrenovering
Fasadrenovering innergård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har väsentligt förbättrats under de senaste åren.

Under räkenskapsåret 2023 sålde föreningen en bostadsrätt till en summa om 25,9 MSEK. Medlen har sedan dess placerats på ett fasträntekonto hos Handelsbanken med en ränta om ca 4,0% med räntebindningsförfall under 2025.

I samband med att räntebindningen på föreningens skulder förfallit under räkenskapsåret har dessa lån amorterats. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat ner lån med ett belopp om 29,1 MSEK.

Föreningens lån efter årets amorteringar uppgår per balansdagen till 18,0 MSEK. Med likvida medel om 3,1 MSEK uppgår föreningens nettoskuld till knappt 15 MSEK, motsvarande en skuldsättningsgrad som understiger 2000 kr/kvm.

Under året har föreningen erhållit momsåtervinning om 0,8 MSEK som redovisats under övriga intäkter, vilket avser justerad momsberäkning för perioden 2019-2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 305 415	6 248 967	6 101 233	6 510 476
Resultat efter fin. poster	643 528	216 243	-891 277	64 599
Soliditet (%)	85	70	70	64
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	406 665 000	411 992 000	411 992 000	411 992 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	567	567	557	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,3	65,7	67,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 408	6 297	6 394	6 756
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 209	5 777	5 865	5 953
Sparande / kvm totalyta, kr	297	210	158	302
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	44	35	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	198	233	192	181
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	57	47	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	334	274	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,96	0,91	0,91	0,91
Räntekänslighet (%)	4,24	11,10	11,49	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	75 028 213	-	-	75 028 213
Upplåtelseavgifter	60 553 509	-	-	60 553 509
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-22 152 115	216 243	-	-21 935 872
Årets resultat	216 243	-216 243	643 528	643 528
Eget kapital	113 645 849	0	643 528	114 289 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 935 872
Årets resultat	643 528
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-21 292 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-21 292 344

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 305 415	6 248 967
Övriga rörelseintäkter	3	1 221 387	203 190
Summa rörelseintäkter		7 526 802	6 452 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 938 500	-4 900 425
Övriga externa kostnader	9	-477 551	-269 138
Personalkostnader	10	-231 454	-208 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 492 946	-1 492 968
Summa rörelsekostnader		-7 140 452	-6 871 224
RÖRELSERESULTAT		386 351	-419 067
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		570 088	1 064 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-312 910	-429 584
Summa finansiella poster		257 178	635 310
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		643 528	216 243
ÅRETS RESULTAT		643 528	216 243

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	130 733 437	132 219 387
Maskiner och inventarier	13	15 115	22 111
Summa materiella anläggningstillgångar		130 748 552	132 241 499
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 748 552	132 241 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 025	121 196
Övriga fordringar	14	3 314 502	3 227 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	274 146	1 257 656
Summa kortfristiga fordringar		3 621 673	4 606 539
Kassa och bank			
Kassa och bank		264 474	26 019 952
Summa kassa och bank		264 474	26 019 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 886 147	30 626 491
SUMMA TILLGÅNGAR		134 634 699	162 867 990

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 581 722	135 581 722
Summa bundet eget kapital		135 581 722	135 581 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 935 872	-22 152 115
Årets resultat		643 528	216 243
Summa fritt eget kapital		-21 292 344	-21 935 872
SUMMA EGET KAPITAL		114 289 378	113 645 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	18 000 000
Summa långfristiga skulder		0	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 000 000	29 080 000
Leverantörsskulder		699 253	391 945
Skatteskulder		0	8 978
Övriga kortfristiga skulder		501 458	602 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 144 610	1 138 348
Summa kortfristiga skulder		20 345 321	31 222 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 634 699	162 867 990

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	386 351	-419 067
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 492 946	1 492 968
	1 879 297	1 073 901
Erhållen ränta	1 610 103	381 339
Erlagd ränta	-335 215	-430 872
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 154 185	1 024 368
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-378 528	32 123
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	225 486	341 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 001 143	1 398 365
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-29 080 000	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-29 080 000	-720 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-26 078 857	678 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	29 201 470	28 523 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 122 613	29 201 470

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Facklan nr 7 i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1,00 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 240 752	4 240 752
Hysesintäkter bostäder	122 298	108 708
Hysesintäkter lokaler, moms	1 785 547	1 718 963
Deb. fastighetsskatt, moms	132 050	138 912
Intäkter kabel-TV	1 200	1 200
Hyses- och avgiftsrabatt	-493	0
El, moms	0	14 716
Dröjsmålsränta	627	1 270
Pantsättningsavgift	11 760	5 968
Överlåtelseavgift	8 783	8 358
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	2 793	1 421
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	8 700
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	6 305 415	6 248 967

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Skattereduktion	0	196 440
Övriga erhållna bidrag	20 250	6 750
Övriga intäkter	407 756	0
Återvunnen moms	793 381	0
Summa	1 221 387	203 190

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	132 717	133 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	40 582	531 299
Städning enligt avtal	129 542	129 804
Städning utöver avtal	0	7 601
Sotning	35 444	0
Besiktningar	17 451	0
Hissbesiktning	28 036	0
Energideklarationer	0	18 743
Brandskydd	3 262	0
Gårdkostnader	8 788	5 939
Gemensamma utrymmen	6 401	0
Sophantering	2 294	0
Snöröjning/sandning	11 926	3 804
Serviceavtal	96 083	94 818
Mattvätt/Hyrmattor	24 861	28 007
Förbrukningsmaterial	6 035	4 763
Summa	543 423	957 777

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 060	0
Bostadsrättslägenheter	2 555	0
Tvättstuga	57 826	67 945
Dörrar och lås/porttele	110 378	5 780
VVS	247 247	0
Värmeanläggning/undercentral	117 799	2 948
Ventilation	8 864	9 029
Elinstallationer	9 364	607
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 156	0
Hissar	239 472	176 731
Tak	0	19 081
Balkonger/altaner	0	7 669
Mark/gård/utemiljö	11 485	0
Vattenskada	119 481	0
Summa	930 687	289 789

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	46 834	0
Tvättstuga	49 536	0
VVS	100 404	0
Mark/gård/utemiljö	87 744	0
Summa	284 518	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	261 076	358 731
Uppvärmning	1 611 486	1 895 713
Vatten	560 484	466 046
Sophämtning/renhållning	161 549	315 562
Grovsopor	25 828	0
Summa	2 620 424	3 036 054

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	158 501	160 042
Skadedjursförsäkring	8 635	13 062
Bredband	63 144	51 532
Fastighetsskatt	325 950	392 170
Korr. fastighetsskatt	3 219	0
Summa	559 449	616 806

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 153	3 266
Tele- och datakommunikation	30 796	24 910
Juridiska åtgärder	0	18 804
Inkassokostnader	4 446	4 533
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	28 580	30
Revisionsarvoden extern revisor	29 563	27 916
Styrelseomkostnader	2 943	688
Fritids och trivselkostnader	1 350	1 637
Föreningskostnader	2 388	4 499
Förvaltningsarvode enl avtal	119 036	119 330
Överlåtelsekostnad	5 791	20 647
Pantsättningskostnad	16 563	8 480
Administration	8 610	5 856
Konsultkostnader	223 332	28 543
Summa	477 551	269 138

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	175 497	158 333
Arbetsgivaravgifter	55 957	50 360
Summa	231 454	208 693

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	312 910	429 584
Summa	312 910	429 584

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 019 030	156 019 030
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	156 019 030	156 019 030
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 799 643	-22 313 671
Årets avskrivning	-1 485 950	-1 485 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 285 593	-23 799 643
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 733 437	132 219 387
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 880 350</i>	<i>40 880 350</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 713 000	122 120 000
Taxeringsvärde mark	262 952 000	289 872 000
Summa	406 665 000	411 992 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 816	104 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 816	104 816
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-82 705	-75 709
Årets avskrivning	-6 996	-6 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-89 701	-82 705
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 115	22 111

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	230 437	30 739
Skattefordringar	67 982	0
Momsavräkning	157 944	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	15 430
Transaktionskonto	859 184	687 279
Borgo räntekonto	1 998 954	2 494 239
Summa	3 314 502	3 227 687

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	90 465	40 891
Förutbet försäkr premier	175 219	166 444
Förutbet bredband	8 462	10 306
Upplupna ränteintäkter	0	1 040 015
Summa	274 146	1 257 656

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-03-30	1,07 %	0	8 080 000
Handelsbanken	2025-09-01	0,79 %	0	12 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,99 %	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	0,74 %	0	9 000 000
Summa			18 000 000	47 080 000
Varav kortfristig del			18 000 000	29 080 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	11 836	1 629
Uppl kostn el	23 095	29 963
Uppl kostnad Värme	222 150	236 232
Uppl kostn räntor	0	22 305
Uppl kostn vatten	91 739	81 988
Uppl kostnad Sophämtning	18 716	24 899
Uppl kostnad arvoden	160 000	160 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	50 000	50 000
Förutbet hyror/avgifter	567 074	531 332
Summa	1 144 610	1 138 348

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	73 100 000	73 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Martin Gutberg
Ordförande

Charlotta Skog
Styrelseledamot

Kristoffer Edshage
Styrelseledamot

Marcus Hellqvist
Styrelseledamot

Mohammad Farahani
Styrelseledamot

Monica Andersson
Styrelseledamot

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

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Göran Liljegen
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 21:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 11:45

DOCUMENT ID:

HkTaUOgkGx

ENVELOPE ID:

rJTalOe1fe-HkTaUOgkGx

DOCUMENT NAME:

Brf Facklan nr 7 i Stockholm, 716414-2692 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

442f8532c5b477c661905f57d1391614156026b59b5452e4192e1d50bc185cdee88715ac667216eef3fce40f5021960d06ae99e55abdd54d478e8be35cde78dd

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. CARL LENNART KRISTOF FER EDSHAGE kristoffer@edshage.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:31 12.05.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.150
2. MOHAMMED REZA FARM AHINI FARAHANI farahani1@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:50 12.05.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.169.30
3. Charlotta Helena Skog charlotta@cjstudio.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:17 12.05.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.89.44
4. Karl Marcus Hellqvist marcus.hellqvistt@gmail. com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:02 12.05.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
5. Monica Christina Andersson monandersson@hotmail. com	 Signed Authenticated	12.05.2026 21:10 12.05.2026 21:05	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.169.21
6. Lars Martin Gutberg martin@gutberg.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:58 18.05.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.89.71
7. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:09 18.05.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.115.53.147
8. GÖRAN LILJEGREN goran.liljegren@enspiro-a dvise.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:04 18.05.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.89.75

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Facklan nr 7 i Stockholm
Org.nr 716414–2692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Facklan nr 7 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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:

- o 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningens har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Facklan nr 7 i Stockholm för år 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 våra 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.

Revisorns ansvar

Våra 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signatur

Add & Subtract Revision AB

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Göran Liljegren
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 21:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 12.05.2026 11:45

DOCUMENT ID:

r1l66L_gJGe

ENVELOPE ID:

rypTUulyMe-r1l66L_gJGe

DOCUMENT NAME:

RB Facklan.pdf

2 pages

SHA-512:

84b5a81408fbc1b6dd8473626415907ba6094baff6bfbd
dfd57ecd3196a60e3ec863df03f77405f973a6c6e2faf863
8b0ce33382562293b34f290cecdac9fde5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	Signed Authenticated	18.05.2026 15:08 18.05.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 217.115.53.147
2. GÖRAN LILJEGREN goran.liljegren@enspiro-a dvice.com	Signed Authenticated	18.05.2026 21:06 18.05.2026 21:06	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.89.75

* 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