



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fabriken 26

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året. Men styrelsen följer utvecklingen i omvärlden.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Jonathan Berglund	Ordförande	T.o.m. 2023-02-23
Mikael Enoksson	Ledamot	
Karin Helander	Ledamot	
Andrea Kratz	Ledamot	
Johan Lundholm	Ordförande	Fr.o.m. 2023-02-24
Amanda Smith	Suppleant	
Martin Tingvall	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonathan Berglund, Mikael Enoksson, Karin Helander, Andrea Kratz, Johan Lundholm, Amanda Smith och Martin Tingvall.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

## Valberedning

Jakob Lublin  
Oscar Spångberg

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fabriken 26	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandskyddskontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

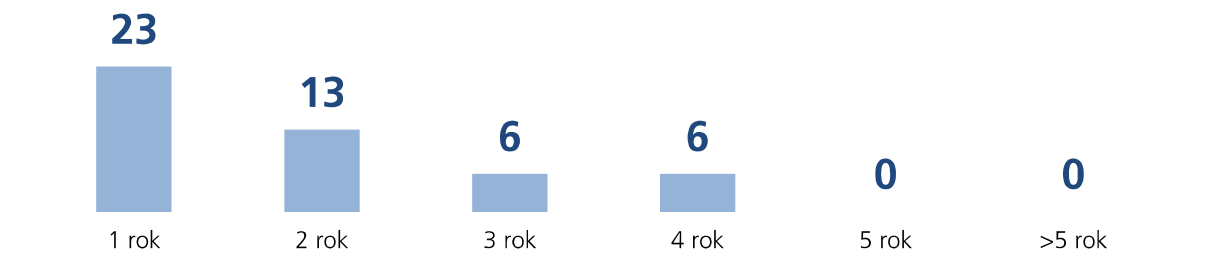
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 444 m<sup>2</sup>, varav 3 224 m<sup>2</sup> utgör boyta och 220 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Taket Media Ekonomisk Förening	30 m <sup>2</sup>	2022-03-31
Moodswing	50 m <sup>2</sup>	2025-11-30
Laika Produktion AB	108 m <sup>2</sup>	2025-12-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga	2022	
Fönsterbyte	2022	Färdigställs under våren 2023
Radonmätning	2021	Våren 2021
Stamspolning	2021	2025
Byte av karmkontakter till hissarna	2021	
Energideklaration	2020	
Fönsterkoll/underhåll	2020	Underhåll utfört vår 2020
OVK-ventilationskontroll	2020	planerad under våren
Takmålning	2020 - 2022	Inklusive installation av taksäkerhet. Planeras slutföras under våren 2023
Stamspolning	2020	4 lgh kvar (påbörjades 2019) Även filmning av stammar utförd
Renovering av badrum i en hyresrätt	2019	Planerad
Målning av källarutrymme	2019	trapp, stora cykelrummet, källargångar, tvättstuga
Ommålning av hyreslokal	2018	Ommålning Bio Rio
Brandsäkring av soprummet	2018	
Byte av balkongdörr i en av bostadsrätterna	2018	
Renovering av gård	2018	Byte av slipers mm
Underhållsplan	2018 - 2047	Underhållsbesiktning
Stamspolning	2018 - 2019	Påbörjad hösten 2018 - avslutas 2019
Fönsterkoll/underhåll	2017 - 2018	Underhåll planerat 2019
Inköp tvättmaskin	2016	
Luktavisare soprummet	2016	Ny UV-lampa installeras i feb 2019
Renovering trapphuset	2016	
Renovering av hissar	2015	
Komplettering av plåt på tak och kupor	2015	
Renovering av badrum i hyresrätter	2014	
Cykelställ, nya rabatter längs fasaden mot gatan	2014	
Installation av balkonger	2014	
Fasadrenovering	2013	Hela fasaden har totalrenoverats.
Installation av fibernätverk	2013	
Inköp torkskåp och torktumlare	2012	
Renoveringsåtgärd i en av lokalerna	2012	
Installation av stuprörsvärmare	2011	
Ny fjärrvärmeanläggning	2011 - 2012	
Avtorkningsmatta ingång	2011 - 2012	Renoverat avtorkningsmatta vid entré
Avrinning innergård	2011 - 2012	Åtgärdat avrinning i innergårdar
Plåtarbete tak	2010 - 2011	Ny plåt på del av tak
Optimering av värmesystemet	2009	
Takmålning	2009	
Nyinstallation hiss	2005	Totalrenovering
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Värme, stamregleringsventiler	2023	
Takmålning mellantak	2024	Färdigställs under våren 2023
Värme, termostatventiler o injustering, byte	2024	Enligt underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning & Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning av tak	DB Tak
Trappstädning	Städade Hem Sverige
Hisservice	Hissen AB

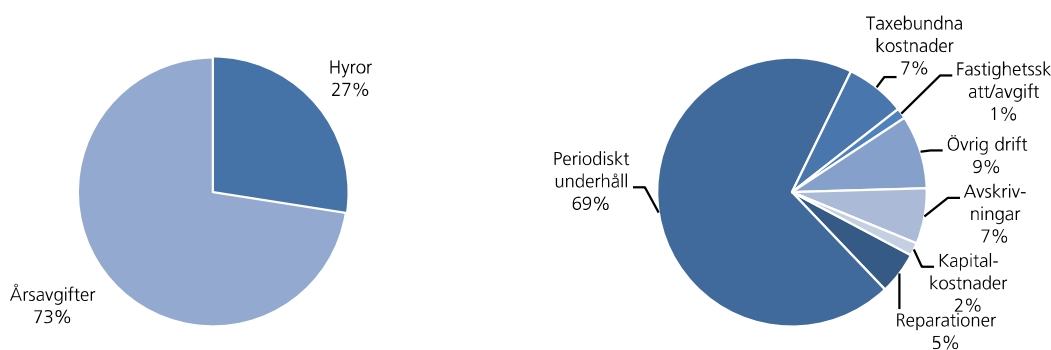
### Föreningens ekonomi

Inga avgiftshöjningar är planerade men styrelsen följer noga utvecklingen i omvärlden mot bakgrund av ökade kostnader.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 433 808</b>	<b>7 366 998</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 194 622	2 178 945
Finansiella intäkter	21 096	14 415
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 460
Ökning av kortfristiga skulder	458 763	0
	<b>2 674 481</b>	<b>2 194 820</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 205 477	1 763 936
Finansiella kostnader	136 181	139 165
Ökning av materiella anläggningstillgångar	264 652	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 636	0
Minskning av långfristiga skulder	140 700	130 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	94 209
	<b>8 753 646</b>	<b>2 128 010</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 354 643</b>	<b>7 433 808</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-6 079 165</b>	<b>66 810</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av tvättstuga gjordes under våren 2022.

Byte av fönster och entrédörr samt dörrar till vådringsbalkonerna påbörjades under hösten 2022 och förväntas vara färdigställt våren 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Nyupplåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	534	534	529	523
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 283	1 263	1 263	1 396
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 761	4 808	4 852	4 882
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	17	12	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	110	99	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	18	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	40	45	49
Soliditet (%)	76	78	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 720	-299	-394	-39
Nettoomsättning (tkr)	2 194	2 176	2 153	2 210

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 224 m<sup>2</sup> bostäder och 220 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	47 957 860	0	0	47 957 860
Upplåtelseavgifter	9 308 990	0	0	9 308 990
Kapitaltillskott	754 843	0	0	754 843
Fond för yttre underhåll	1 323 698	860 991	-27 500	490 207
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>59 345 391</b>	<b>860 991</b>	<b>-27 500</b>	<b>58 511 900</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 220 129	-860 991	-271 228	-5 087 910
Årets resultat	-6 720 196	-6 720 196	298 728	-298 728
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-12 940 325</b>	<b>-7 581 187</b>	<b>27 500</b>	<b>-5 386 638</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>46 405 066</b>	<b>-6 720 196</b>	<b>0</b>	<b>53 125 262</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 720 196
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 359 138
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-860 991
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 940 325</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 323 698
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-11 616 627</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 194 122	2 176 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500	2 662
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 194 622</b>	<b>2 178 945</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 699 290	-1 426 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 552	-259 579
Personalkostnader	Not 6	-79 635	-78 062
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-594 255	-588 988
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 799 732</b>	<b>-2 352 923</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 605 110</b>	<b>-173 978</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 096	14 415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 181	-139 165
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 085</b>	<b>-124 750</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 720 196</b>	<b>-298 728</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 720 196</b>	<b>-298 728</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	59 694 181	60 271 461
Maskiner	Not 9	261 262	9 776
Inventarier	Not 10	0	3 809
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 955 443</b>	<b>60 285 046</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 958 943</b>	<b>60 288 546</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 258	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 398 997	2 844 438
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 414 255</b>	<b>2 844 438</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		22 633	4 664 980
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>22 633</b>	<b>4 664 980</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 436 889</b>	<b>7 509 418</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 395 831</b>	<b>67 797 964</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 266 850	57 266 850
Kapitaltillskott		754 843	754 843
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 323 698	490 207
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 345 391</b>	<b>58 511 900</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 220 129	-5 087 910
Årets resultat		-6 720 196	-298 728
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 940 325</b>	<b>-5 386 638</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 405 066</b>	<b>53 125 262</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	13 881 645
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>13 881 645</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 163 045	422 100
Leverantörsskulder		522 105	92 175
Övriga skulder		101 418	101 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	204 197	175 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 990 765</b>	<b>791 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 395 831</b>	<b>67 797 964</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Fjärrvärmeanläggning	25 år	25 år
Maskiner	5 år	5 år
Fasad	20 år	20 år
Balkonger/Terraser	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 588 680	1 588 680
Hyror bostäder	274 461	272 896
Hyror lokaler	327 296	319 445
Hysesrabatt	-4 800	-4 800
Överlåtelse/pantsättning	8 453	0
Öresutjämning	33	61
	<b>2 194 122</b>	<b>2 176 283</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	500	2 662
	<b>500</b>	<b>2 662</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 681	0
	Fastighetsskötsel beställning	3 316	13 836
	Snöröjning/sandning	8 750	52 938
	Städning entreprenad	80 985	76 545
	Mattvätt/Hyrmattor	13 603	12 153
	Hissbesiktning	0	2 913
	Myndighetstillsyn	0	7 905
	Gemensamma utrymmen	580	0
	Sophantering	5 436	0
	Gård	1 980	3 432
	Serviceavtal	6 478	8 298
	Förbrukningsmateriel	19 874	2 186
	Teleport/hissanläggning	4 470	2 235
	Brandskydd	0	1 600
		<b>147 153</b>	<b>184 041</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	30 174
	Tvättstuga	12 998	32 325
	Entré/trapphus	381 166	0
	Lås	4 856	5 753
	VVS	9 664	47 621
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 470
	Ventilation	0	3 976
	Elinstallationer	12 742	7 107
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 051	8 079
	Hiss	16 137	59 796
	Skador/klotter/skadegörelse	3 015	12 500
	Vattenskada	6 553	185 945
		<b>457 182</b>	<b>395 746</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	6 200 000	0
	VVS	0	27 500
		<b>6 200 000</b>	<b>27 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	107 733	59 865
	Värme	384 590	379 708
	Vatten	71 464	67 131
	Sophämtning/renhållning	53 182	67 612
	Grovsopor	22 898	1 556
		<b>639 867</b>	<b>575 872</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	57 571	54 853
	Kabel-TV	78 215	74 718
	Bredband	0	2 193
		<b>135 786</b>	<b>131 764</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>119 302</b>	<b>111 372</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 699 290</b>	<b>1 426 295</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 663	2 494
	Tele- och datakommunikation	3 224	3 199
	Juridiska åtgärder	40 313	6 625
	Inkassering avgift/hyra	4 012	463
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 400
	Föreningskostnader	7 072	450
	Styrelseomkostnader	7 925	6 169
	Förvaltningsarvode	193 039	188 892
	Administration	31 502	1 663
	Korttidsinventarier	0	6 216
	Konsultarvode	115 073	20 417
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 230	6 140
		<b>426 552</b>	<b>259 579</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	19 635	18 062
		<b>79 635</b>	<b>78 062</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	439 698	439 698
	Förbättringar	137 581	137 581
	Maskiner	13 167	4 345
	Inventarier	3 809	7 363
		<b>594 255</b>	<b>588 988</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	67 802 375	67 802 375
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 802 375</b>	<b>67 802 375</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 530 914	-6 953 635
	Årets avskrivningar enligt plan	-577 279	-577 279
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 108 194</b>	<b>-7 530 914</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 694 181</b>	<b>60 271 461</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 479 065	19 479 065
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	51 283 000	42 930 000
	Taxeringsvärde mark	94 356 000	66 204 000
		<b>145 639 000</b>	<b>109 134 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	141 000 000	105 000 000
	Lokaler	4 639 000	4 134 000
		<b>145 639 000</b>	<b>109 134 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	65 791	65 791
	Nyanskaffningar	264 652	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>330 443</b>	<b>65 791</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-56 015	-51 670
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 167	-4 345
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-69 182</b>	<b>-56 015</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>261 261</b>	<b>9 776</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 133	90 133
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>90 133</b>	<b>90 133</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-86 324	-78 960
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 809	-7 363
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-90 133</b>	<b>-86 323</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 810</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	6 957	7 649
	Skattefordran	60 031	67 961
	Klientmedel hos SBC	854 717	1 718 375
	Räntekonto hos SBC	477 292	1 050 453
		<b>1 398 997</b>	<b>2 844 438</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	490 207	700 767
	Reservering enligt stadgar	860 991	327 402
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-27 500	-537 962
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 323 698</b>	<b>490 207</b>



**Not  
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Swedbank	0,500 %	0	3 869 300	2023-03-30
Handelsbanken	0,690 %	3 958 045	4 039 445	2023-01-30
Handelsbanken	1,290 %	6 275 000	6 395 000	2023-01-30
Handelsbanken	0,690 %	3 930 000	0	2023-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 163 045</b>	<b>14 303 745</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 163 045	-422 100	
		<b>0</b>	<b>13 881 645</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 459 545 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	30 600 000	30 600 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	18 119	18 295
	Avgifter och hyror	186 078	157 069
		<b>204 197</b>	<b>175 364</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterarbetet har fortsatt enligt plan.

Lånens bindningstid har gått ut och lånen har lagts om till tre månaders bindningstid.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Johan Lundholm  
*Ordförande*

Mikael Enoksson  
*Ledamot*

Karin Helander  
*Ledamot*

Andrea Kratz  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Fabriken 26, org.nr 769608-5237.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Fabriken 26 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella  
resultat 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 god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Fabriken 26 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 / 2023

Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)