Årsredovisning 2025

Brf Fabrikören

769641-9386

Sy3evKh6Zx-HypxPY26-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabrikören

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 13**

Sy3evKh6Zx-HypxPY26-e

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.

Sy3evKh6Zx-HypxPY26-e

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-28 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har för avsikt att bli en äkta bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex.genom s.k. paketering.
I samband med föreningens fastighetsköp uppkom en latent skatteskuld. Om föreningen i framtiden säljer del aveller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latenta skatteskulden beräknas uppgå till ca 10 MSEK. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2026. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, el.

Sy3evKh6Zx-HypxPY26-e

Fastigheten

Föreningen har förvärvat fastgheten Olskroken 18:8 i Göteborgs kommun genom köp av samtliga aktier i JM TomLa AB. Genom transportköp, daterat den 22 juni 2023, har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och föreningen övertog därmed ägandet av fastigheten. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation genom Totalentreprenadskontrakt tecknat med JM AB(Entreprenören) den 22 juni 2023.

Avsikten är att på föreningens fastighet uppföra ett flerbostadshus med totalt 119 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 202 m^2, och 1 lokal med en total lokalarea om ca. 96 m^2. Enligt ekonomisk plan kommer föreningen att disponera över 26 garageplatser i gemensamhetsanläggning, 5 lådcykelplatser samt 21 externa parkeringsplatser. Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

De garageplatser som färdigställs i samband med byggnation av kommande etapperna 2 och 3 kompenserar entreprenören föreningen för motsvarande intäktsbortfall, minskat med motsvarande utebliven driftskostnad.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden vara försäkrad genom Entreprenörens försorg.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i: GA Gård, gårdshus, gästlägenhet och garage, gemensam med Olskroken 18:16 och Olskroken 18:17. GA infartsgata (Spinnerigatan), gemensam med Olskroken 18:15, 18:16 och Olskroken 18:7. Andelstal är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokaltyp	Yta kvm/platser	Löptid t.o.m.
Caféverksamhet	96	2029-03-31

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med avräkningsdag i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 2025-11-12. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 2025-11-12.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Årsavgift för lägenhet beräknas enligt ekonomisk plan uppgå i genomsnitt till ca. 1 029 kr/m2. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 54 043 kr/m2. Antaget pris för debitering av varmvatten är 75 kr/m3 och el 1,40 kr/kWh inkl moms.

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 275 480 000 kr per den 31 december 2025 och avser att teckna avtal med Nordea avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Räntegaranti

JM AB lämnar en begränsad räntegaranti som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 ÅR= 4%, 2 år=3,8%, 3 år=3,7% och 4 år=3,7%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 1%-enhet per lån och år för respektive lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1%-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med låneförde lningen, med belopp och bindningstid, enligt den ekonomiska planen.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 2026-06-30.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	498 740 000	Insatser	238 319 000
		Upplåtelseavgifter	150 901 000
		Lån	109 520 000
	498 740 000		498 740 000

Styrelsens sammansättning

Kjell Thornblad	Ordförande, Styrelseledamot
Carita Kalén	Styrelseledamot 1)
Johan Lundborg	Styrelseledamot 1)
Marie Sjölander	Styrelsesuppleant 1)

1) utsedd Gar-Bo Försäkring AB

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

I samband med föreningens bildande utsåg Gar-bo Försäkring AB majoriteten av styrelsen, i enlighet med §9 i föreningens stadgar. Föreningen har antagit nya stadgar 2025-04-28 där §9 är justerad med att det framgent är JM AB som utser majoriteten av styrelsen.

Sy3evKh6Zx-HypxPY26-e

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 1 protokollfört sammanträde.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 3 st. Tillkommande medlemmar under året var 86 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-	-	-	-
Soliditet (%)	36	1	1	-
Yttre fond	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 000 000	-	152 070 500	156 070 500
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-	0
Eget kapital	**4 000 000**	**0**	**152 070 500**	**156 070 500**

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

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

Sy3evKh6Zx-HypxPY26-e

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
RÖRELSERESULTAT		**0**	**0**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**0**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**0**	**0**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt	2	421 402 000	280 689 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**421 402 000**	**280 689 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**421 402 000**	**280 689 000**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 017	0
Övriga fordringar	3	926 312	18 735
Summa kortfristiga fordringar		**966 329**	**18 735**
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 129 890	4 006 265
Summa kassa och bank		**10 129 890**	**4 006 265**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**11 096 218**	**4 025 000**
SUMMA TILLGÅNGAR		**432 498 218**	**284 714 000**

Sy3evKh6Zx-HypxPY26-e

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4	156 070 500	4 000 000
Summa bundet eget kapital		**156 070 500**	**4 000 000**
SUMMA EGET KAPITAL		**156 070 500**	**4 000 000**
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	6	275 480 000	275 480 000
Summa långfristiga skulder		**275 480 000**	**275 480 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	5	688 078	5 234 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	259 640	0
Summa kortfristiga skulder		**947 718**	**5 234 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**432 498 218**	**284 714 000**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**0**	**0**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	0	**0**
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**0**	**0**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-321 567	-18 512
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 286 282	5 234 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-4 607 848**	**5 215 488**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-140 713 000	-140 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-140 713 000**	**-140 000 000**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	152 070 500	1 900 000
Upptagna lån	94 734 000	134 766 000
Amortering av lån	-94 734 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**152 070 500**	**136 666 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**6 749 652**	**1 881 488**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 006 265**	**2 124 777**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**10 755 916**	**4 006 265**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabrikören 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 368 169 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

NOT 2, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	280 689 000	140 689 000
Årets investeringar	140 713 000	140 000 000
Summa pågående arbeten	**421 402 000**	**280 689 000**

NOT 3, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	18 610	18 735
Skattekonto	281 675	0
Klientmedelskonto	558 012	0
Räntekonto	68 014	0
Summa	**926 312**	**18 735**

NOT 4, EGET KAPITAL

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

NOT 5, ÖVRIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till Entreprenör	688 078	5 234 000
Summa	**688 078**	**5 234 000**

NOT 6, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	275 480 000	275 480 000
Summa	**275 480 000**	**275 480 000**

NOT 7, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	258 876	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	764	0
Summa	**259 640**	**0**

NOT 7, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	109 520 000	Inga

NOT 9, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser att nämna.

Sy3evKh6Zx-HypxPY26-e

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Göteborg

Carita Kalén
Styrelseledamot

Johan Lundborg
Styrelseledamot

Kjell Thornblad
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

Sy3evKh6Zx-HypxPY26-e

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.04.2026 15:41

SENT BY OWNER:
Ekonomerna JM@home · 27.04.2026 08:49

DOCUMENT ID:
HypxPY26-e

ENVELOPE ID:
Sy3evKh6Zx-HypxPY26-e

DOCUMENT NAME:
Fabrikören ÅR 2025.pdf
15 pages

SHA-512:
28c0a69d2d6194f860c4c680b0130c70f33837da650f17
41a5009ffda989b275c29afea72da34d9ebf38eb96c9062
2ba8fd40e8a2a2142574d9382a5f6bf0a1d

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. CARITA JENSI KALÉN	**Signed**	**27.04.2026 09:22**	**eID**	**Swedish BankID**
carita.kalen@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 09:21	Low	IP: 95.201.79.85
2. JOHAN HUGO LUNDBORG	**Signed**	**27.04.2026 12:24**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@jlprojektledning.se	Authenticated	27.04.2026 12:23	Low	IP: 81.230.81.147
3. KJELL ARNE THORNBLAD	**Signed**	**28.04.2026 18:24**	**eID**	**Swedish BankID**
kjell.thornblad@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 18:23	Low	IP: 83.191.102.59
4. Arvid Andersson	**Signed**	**29.04.2026 15:41**	**eID**	**Swedish BankID**
arvid.andersson@se.ey.com	Authenticated	29.04.2026 15:40	Low	IP: 217.65.132.20

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabrikören, org.nr 769641 - 9386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabrikören för år 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 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 att 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 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 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.

Penneo dokumentnyckel: S8VCK-3EN1B-238XH-G9WA4-HWCHH-D0E49

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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
- 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: S8VCK-3EN1B-238XH-G9WA4-HWCHH-D0E49

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor
Serienummer: a6d8e5bfce0f81[…]76bea34f4683f
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-29 13:42:07 UTC

Penneo dokumentnyckel: S8VCK-3EN1B-238XH-G9WA4-HWCHH-D0E49

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.