Årsredovisning

för

Brf Cigarrfabriken

769621-7947

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Cigarrfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsens sammansättning

Namn	
Katrina Holmstrom Macchiavello	Ordförande
Peter Eriksson Socha	Ledamot
Henrik Wikerman	Ledamot
Eljesa Kasa	Ledamot
Emil Olofsson	Ledamot
Daniel Nyback	Ledamot
Kristin Schmieder	Ledamot
Katarina Johansson	Suppleant
Åsa Andersson	Suppleant

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
Daniel Boström	BL Revision AB

Fastigheter

Föreningen äger till 100% fastigheten Isbrytaren 53, Stockholms kommun. Fastigheten klövs under 2017 från ursprungsfastigheten Isbrytaren 50. Fastigheten Isbrytaren 53 har gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Industriverket som äger Isbrytaren 52. I Isbrytaren 52 ligger även undercentral för fjärrvärme som faktureras från Brf Industriverket. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Underhållsplan

Föreningen har ingen underhållsplan i dagsläget.

Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma anordningar finns i byggnaden i form av barnvagnsförråd
och soprum för hushållssopor.
Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i eller utanför lägenheten.

Antal	Typ	Total yta
50	Lägenheter	4133

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: ViRedo AB
Teknisk förvaltning: Under 2025 tog Jakobsen Properties AB över den tekniska förvaltningen från Wahlings installations service AB

Avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har styrelsen fokuserat på att stärka föreningens ekonomi och förbättra gemensamma utrymmen:

Kapitalinjektion:

Mot bakgrunden av det uteblivna fordringskravet på c. 7 mkr från Oscar Properties byggbolag har föreningen under hösten 2025 hållit tre extra föreningsstämmor för att besluta om stadgeändring och utförande av frivilliga kapitaltillskott från medlemmar. Syftet var att återställa föreningens balansräkning genom att amortera på föreningens lån och därmed sänka räntekostnaderna och månadsavgiften för de medlemmar som bidrog med kapitaltillskott. Varje medlem erbjöds möjligheten att amortera 10%, 15% eller 25% av deras andel av föreningens lån. Totalt gjordes kapitaltillskott på c. 6,3 mkr, vilket representerade c. 10% av föreningens utestående lån och gick oavkortat till att amortera föreningens lån. Genom amorteringen minskade föreningens totala lån från cirka 62,3 mkr till cirka 56,1 mkr (balansräkningen för dec-25 visar 56,6 mkr i utestående lån vilket är på grund av att 500 000kr i amortering blev senarelagt till 2 januari 2026).

Nya källarförråd:

Föreningen har färdigställt 18 nya källarförråd i tidigare outnyttjade utrymmen i källaren. Projektet självfinansierades genom förskottsbetalning av hyra från de medlemmar som anmält intresse och därefter tilldelats förråd via lottning. I framtiden, från och med 2027, kommer uthyrningen av de nya källarförråden att ge ett oavkortat positivt tillskott till föreningens intäkter och kassaflöde.

OVK:

Utestående åtgärder för godkännande av obligatorisk ventilationskontroll ('OVK') som huvudsakligen utfördes under 2024 slutfördes under våren.

Innergården:

Ett omfattande projekt för att rusta upp den gemensamma innergården har påbörjats tillsammans med grannföreningen Brf Industriverket. Den första etappen av byggnation (vid miljörummet) genomfördes under hösten 2025 med stöd av gemensamma arbetsinsatser från styrelsen och frivilliga medlemmar. Efter följande beslut tillsammans med Brf Industriverket om en mer omfattande upprustningen av innergården så beslutades det att ytterligare etapper skall planeras och hanteras av en landskapsarkitekt och extern entreprenör under våren 2026.

Fastighetsunderhåll:

Entréporten till 22D och postboxar i 22D har bytts ut efter skador och otillräckliga renoveringar. Kostnaderna uppgick till c. 295 000 kr och täcks till c. 90% av föreningens fastighetsförsäkring, men med utbetalning under Q1-26.
Ny skyltning för våningsplan har installerats i trapphusen.
Gemensam cykelrensning har genomförts tillsammans med grannföreningen och styrelsen har infört ett system med märkning av medlemmarnas cyklar för att förbättra tillgänglighet av lediga cykelparkeringsplatser.
Ny upphandling av fastighetsförvaltning gjordes under året vilket resulterade i ett byte från tidigare Wahlings Installationsservice till Jakobsen Properties vilket trädde i kraft i oktober 2025. Förändringen gjordes i samarbete med grannföreningen Brf Industriverket och innebär en väsentlig kostnadsbesparing.
Ny upphandling av hiss-service har initierats och nuvarande avtal har sagts upp pga. bristande service och oskälig prissättning på tilläggstjänster.

Balkongutredning:

Styrelsen har initierat en ny undersökning gällande möjligheten att bygga balkonger på fasaden mot Karlbergskanalen, då det uppdagats att denna del av byggnaden inte har samma skyddsklassificering som resterande fasader av byggnaden.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2025-01-01 84 st
Antal medlemmar 2025-12-31 84 st

Antal överlåtlser under året 7 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	4 068,1	3 961,5	3 264,6	3 017,1	2 903,0
Resultat efter finansiella poster	-5 668,6	-5 553,3	-6 120,4	-9 474,1	-9 580,8
Eget kapital	352 118,0	351 502,7	357 058,7	362 841,3	371 953,7
Balansomslutning	409 455,4	414 393,6	420 433,8	426 883,9	434 761,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	975	953	789	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 682	15 020	15 091	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-	15 020	15 091	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt kapitaltillskott 0% (kr/kvm)	15 516	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt kapitaltillskott 25% (kr/kvm)	11 169	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt kapitaltillskott 15% (kr/kvm))	12 812	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt kapitaltillskott 10% (kr/kvm))	13 672	-	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	20	54	-56	-	-
Räntekänslighet (%)	14	16	19	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	156	150	107	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	97	98	-	-

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt är från 2025 uppdelat efter kapitaltillskott om 0%, 10%, 15% och 25%

Upplysning vid förlust

Det finansiella resultatet för 2025 summerades till en förlust, där föreningens enskilt största belastning är föreningens höga avskrivningskostnader som däremot är icke kassaflödespåverkande och ett resultat av att föreningen är en relativt nybildad förening. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden finansieras främst genom justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	395 461 452		1 277 000	-39 679 745	-5 556 020	**351 502 687**
Kapitaltillskott		6 283 886				**6 283 886**
Disposition av föregående års resultat:			129 358	5 364 245	-5 493 603	**0**
Årets resultat					-5 668 603	**-5 668 603**
Belopp vid årets utgång	**395 461 452**	**6 283 886**	**1 406 358**	**-34 315 500**	**-16 718 226**	**352 117 970**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-45 365 123
årets förlust	-5 668 603
	-51 033 726

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	129 358
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-51 163 084
	-51 033 726

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 068 085	3 961 503
Övriga intäkter	2	306 939	111 996
		4 375 024	**4 073 499**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 895 059	-1 571 377
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 783 052	-5 782 574
		-7 678 111	**-7 353 951**
Rörelseresultat		**-3 303 087**	**-3 280 452**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		258	448
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 365 774	-2 276 016
		-2 365 516	**-2 275 568**
Resultat efter finansiella poster		**-5 668 603**	**-5 556 020**
Resultat före skatt		**-5 668 603**	**-5 556 020**
Årets resultat		**-5 668 603**	**-5 556 020**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	408 263 720	413 960 772
		408 263 720	**413 960 772**
Summa anläggningstillgångar		**408 263 720**	**413 960 772**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		62 299	155 966
Övriga fordringar		29 944	29 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		324 093	49 055
		416 336	**234 707**
Kassa och bank		775 301	198 094
Summa omsättningstillgångar		**1 191 637**	**432 801**
SUMMA TILLGÅNGAR		**409 455 357**	**414 393 573**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		395 461 452	395 461 452
Kapitaltillskott		6 283 886	0
Fond för yttre underhåll		1 406 358	1 277 000
		403 151 696	**396 738 452**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-45 365 123	-39 679 746
Årets resultat		-5 668 603	-5 556 020
		-51 033 726	**-45 235 766**
Summa eget kapital		**352 117 970**	**351 502 686**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		14 000 000	38 231 660
Summa långfristiga skulder		**14 000 000**	**38 231 660**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	42 550 269	23 846 664
Leverantörsskulder		86 926	111 785
Övriga skulder		1 355	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	698 837	700 779
Summa kortfristiga skulder		**43 337 387**	**24 659 227**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**409 455 357**	**414 393 573**

Ärendereferens: 3455854

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 668 603	-5 556 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 783 052	6 012 449
Betald skatt		-258	-448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**114 191**	**455 981**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring avhyres- och avgiftsfordringar		93 667	-112 834
Förändring av kortfristiga fordringar		-275 038	139 237
Förändring av leverantörsskulder		-24 859	-178 141
Förändring av kortfristiga skulder		-605	-294 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-92 644**	**9 928**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-86 000	0
Kapitaltillskott		6 283 886	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**6 197 886**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Nya gemensamma lån		500 000	0
Amortering gemensamma lån		-249 149	-241 669
Amortering via kapitaltillskott		-5 778 886	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-5 528 035**	**-241 669**
Årets kassaflöde		**577 207**	**-231 741**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		198 094	429 784
Likvida medel vid årets slut		**775 301**	**198 043**

Ärendereferens: 3455854

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 028 344	3 938 016
Avgift andrahandsuthyrning	39 740	23 488
Övriga intäkter	306 939	111 996
	4 375 023	**4 073 500**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El för belysning	87 498	80 134
Vatten och avlopp	254 283	204 823
Uppvärmning	304 933	336 901
Avfall, hushållssopor/ återvinning	133 172	117 640
Fastighetsförsäkringspremier	83 705	77 881
Reparation och underhåll av fastighet	179 370	72 717
Snöröjning och sandning	2 535	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	84 168	67 672
Redovisningstjänster	99 360	99 087
Bredband/ Kabel-Tv/ IP-telefoni	54 468	54 468
Ersättningar till revisor	28 125	27 344
Övriga fastighetskostnader	52 557	10 445
Bankkostnader	12 399	7 239
Styrelsearvode inkl soc avg.	150 603	150 607
Konsultarvoden	0	6 445
Markskötsel	26 891	28 032
Större fastighetsreparationer	298 573	136 517
Städning	42 420	93 425
	1 895 060	**1 571 377**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader långfristig skuld	2 364 680	2 274 927
Övriga räntekostnader	1 094	1 088
	2 365 774	**2 276 015**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 102 205	453 102 205
Inköp	86 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**453 188 205**	**453 102 205**
Ingående avskrivningar	-39 141 433	-33 358 859
Årets avskrivningar	-5 783 052	-5 782 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-44 924 485**	**-39 141 433**
Utgående redovisat värde	**408 263 720**	**413 960 772**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Amortering 2026: 793 000 kr
Kortfristig del av långfristig skuld: 42 550 269 kr

	2025-12-31	2024-12-31
Danske Bank, ränta 4,52%, villkorändringsdag 20260930	-19 333 333	-19 333 333
Danske Bank, ränta 2,63%, villkorändringsdag 20280531	-14 000 000	0
Swedbank, ränta 3,890%, villkorändringsdag 20260424	-18 898 327	-18 994 995
Swedbank, ränta 2,32%, 3 månaders	-3 818 609	-18 994 996
Swedbank, löst	0	-3 800 000
Swedbank löst	0	-955 000
Danske Bank löses 260102	-500 000	0
	-56 550 269	**-62 078 324**

Den 2 januari 2026 minskades föreningens lån med ytterligare 500 000kr som en del av kapitaltillskottet som genomfördes under december 2025 (del av amortering 2026). Amorteringen genomfördes med befintliga medel från kassa på balansräkningen.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader	107 822	91 325
Upplupna räntekostnader	175 000	123 151
Förutbetalda avgiftsintäkter	416 016	335 695
Upplupna styrelsearvoden och soc avg.	0	150 607
	698 838	**700 778**

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 904 000	62 904 000
	62 904 000	**62 904 000**

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 2 januari 2026 minskades föreningens lån med ytterligare 500 000kr som en del av kapitaltillskottet som genomfördes under december 2025. Amorteringen genomfördes med befintliga medel från kassa på balansräkningen. Efter amorteringen har förenings skulder därmed minskat till cirka 56,1 mkr och föreningens kassa minskat med motsvarande 500 000kr till 275 500 kr
Som beskrivet i Förvaltningsberättelsen så har föreningen utfört större reparationer av port och postlådor i port 22D under 2025 till en kostnad om cirka 295 000kr. I mars 2026 har föreningen mottagit den utlovade utbetalningen från föreningens försäkringsbolag om cirka 266 000kr.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-20

Underskriven den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Katrina Holmstrom Macchiavello
Ordförande

Peter Eriksson Socha

Henrik Wikerman

Eljesa Kasa

Emil Olofsson

Daniel Nyback

Kristin Schmieder

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Ärendereferens: 3455854

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Emil Olofsson
Företag: Brf Cigarrfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-20 14:28:57 GMT+02:00
Transaktions-ID: 66cf19163ee34f45bce94a95b65c47a9

Underskrift 2

Namn: Henrik Wikerman
Företag: Brf Cigarrfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-20 15:36:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: f454ee06daff460284922a87b527f0ed

Underskrift 3

Namn: Daniel Nyback
Företag: Brf Cigarrfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-21 02:19:33 GMT+02:00
Transaktions-ID: c5bd41f784ff418b8d21657f60a50f1e

Underskrift 4

Namn: Kristin Schmieder
Företag: Brf Cigarrfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-21 09:17:53 GMT+02:00
Transaktions-ID: ca6dc9487b854b6f80ec9c4f6519e86a

Underskrift 5

Namn: Katarina Holmstrom Macchiavello
Företag: Brf Cigarrfabriken
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-21 11:20:53 GMT+02:00
Transaktions-ID: b8f543dd376d4ae484ac1712a3a33d66

Underskrift 6

Namn: Peter Eriksson Socha
Företag: Brf Cigarrfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-21 11:58:31 GMT+02:00
Transaktions-ID: e27570a7e0cc4b15893c9e36f322ade8

Underskrift 7

Namn: Eljesa Kasa
Företag: Brf Cigarrfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-21 16:30:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: f185728ce3b246f1b1b851fce82788c8

Underskrift 8

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-22 13:34:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9df3c2734ba146d8be3ade6998756c91