

Årsredovisning 2023

Brf Fabrikshuset

769628-1034



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabrikshuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-21 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värmdö Gustavsberg 1:466	2016	Värmdö Kommun

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

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

Styrelsens sammansättning

Margaretha Helena O'Carroll	Ordförande
Ann Rosenberg	Vice ordförande (ekonomi, GDPR)
Lars-Johan Nicanor Ericson	Styrelseledamot (fastighetsförvaltning)
Linda Sjöborg Ludvigsson	Styrelseledamot (sekreterare, miljö)
Oscar Persson Stokstad	Styrelseledamot (information, hemsida och lokaler)
Margareta Blixt	Tjänstgörande suppleant (fastighetsförvaltning, miljö)

Valberedning

Per-Åke Eriksson
Martti Rautiala
Marie Warrener

Firmateckning

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

Revisorer

Emil Lars-Henrik Pettersson Revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Porslinsgårdens Samfällighetsförening, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar transportvägen/brandgatan mellan Brf Fabrikshuset och Brf Trädgården. Brf Fabrikshuset är även medlem i Porslinsgaraget's Samfällighetsförening med en andel på 17,8 %. Porslinsgaraget med sammanlagt 540 parkeringsplatser. Wilhelm Kåges Gata, 134 52 Gustavsberg.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens sammansättning, januari – maj

Margaretha O'Carroll - Ordförande
Ann Rosenberg - Vice ordförande (ekonomi)
Lars Ericson - Ledamot (fastighetsförvaltning)
Linda Sjöborg Ludvigsson - Ledamot (sekreterare, miljö)
Anders Bergman - Ledamot (lokaler)
Anders Olsson - Ledamot (brandsäkerhet, kassuner)
Anne-Helene Sommarström - Ledamot (GDPR, informationskanaler)
Margareta Blixt - Suppleant
Maria Thuresson - Suppleant
Marie Warrener - Suppleant

Styrelsens sammansättning juni-december

Margaretha O'Carroll - Ordförande
Ann Rosenberg - Vice ordförande (ekonomi och GDPR)
Lars Ericson - Ledamot (fastighetsförvaltning)
Linda Sjöborg Ludvigsson - Ledamot (sekreterare, miljö)
Oscar Stokstad - Ledamot (information, hemsida och lokaler)
Anders Olsson - Ledamot (Brandsäkerhet, kassuner). Avgick 2023-10-14.
Margareta Blixt - Tjänstgörande suppleant fr o m 2023-10-24 (fastighetsförvaltning, miljö). Suppleant t o m 2023-10-23
Maria Thuresson - Suppleant. Avgick 2023-11-20

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Amortering under året. Eftersom föreningen ännu inte har någon godkänd slutbesiktning har föreningen valt, i samråd med revisorn, att inte amortera utan i stället föra över motsvarande belopp till föreningens sparkonto. Detta för att vi ska slippa ta nya lån och ha täckning för bland annat de sk Åtor (dolda fel) som uppkommer i samband med genomförandet av besiktningsfel som Projekt Gustavsberg AB åtgärddar.

När föreningen har en godkänd slutbesiktning, vilket beräknas vara år 2026–2027, kommer amortering av lånen börja ske.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under året.

Under året har föreningen omförhandlat två lån, varav ett termsäkrades redan i slutet av 2022.

Under 2024 kommer ytterligare lån att omförhandlas, de nya lånen ligger på betydligt högre nivåer, vilket innebär ökade lånekostnader även för 2024. För att klara de ökade lånekostnaderna så togs beslut under hösten 2023 att höja medlemsavgifterna med ytterligare 12 % fr o m 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 25,00%.

Förändringar i avtal

Fr o m 2023-06-01 har vi tecknat ett nytt avtal med Vattenfall AB för elhandel eftersom vårt avtal med Telinet Energi AB löpte ut.

Övriga uppgifter

I mars undertecknades ett regleringsavtal mellan Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset och Projekt Gustavsberg AB som innebär att Projekt Gustavsberg åtar sig att avhjälpa fel i entreprenaden så att entreprenaden slutgiltigt kan godkännas.

Projekt Gustavsberg

Arbeten under 2023

- Takterrassen på Fabrikshuset har fått ett nytt tätskikt och installation av ny trall och inredning
- Samtliga portiker har fått ny beklädnad
- Lägenheterna i trapphus Stig Lindbergs gata 19A våning 3–6 har fått bristerna i lufttäteten mot ytterväggarna hanterade
- Fasaden på Lanterninhuset har gjorts om med korrekt material och ny puts (beräknas klart i början av 2024)
- Lanterninhusets tak har lagts om inklusive en Äta (Ändringar, Tillägg och Avgående arbeten som står i omedelbart samband med kontraktsarbetena). Detta innebär att taket nu är byggt enligt gällande regelkrav och kommer att hålla många år framåt
- Lanterninhusets takfönster har tätats
- Arbetet med att betongplattorna på Fabrikshusets fasad som behöver skruvas om med rätt skruvar och på rätt sätt är påbörjat (beräknas vara klart under Q1 2024)

Under 2024 kommer bland annat följande att åtgärdas:

- Fortsätta med att åtgärda bristerna i lufttäteten i lägenheterna (samtliga trapphus beräknas vara klara 2026–2027)
- Åtgärda brister i brandsäkerheten
- Byta tätskiktet och trall på kungsbalkongerna plan 5 samt balkongerna på plan 6

Under arbetets gång med att åtgärda besiktningsfel har dolda fel upptäckts som inte ingår i avtalet med Projekt Gustavsberg. De Åtor som uppkommit har föreningen själv bekostat.

Skalskydd

Till följd av återkommande problem med inbrott och vandalisering har föreningen utökat Kameraövervakningen. Alla entréer och hissar i bottenplanet i fastigheten är bevakade. Föreningen har dessutom investerat i brytskydd på samtliga dörrar till förråd, ytterdörrar och dörrar till andra utrymmen

Miljögruppen

Miljögruppen har under året haft 5 möten. Gruppen har arbetat med föreningens miljöpolicy, sopsortering, planerat och utvärderat städdagarna, utvärderat städentreprenaden och upphandlat ny städentreprenad. I miljögruppens arbete har även ingått att regelbundet tillse hur miljön ser ut i och kring vår fastighet.

Vi har blivit inbjudna och deltagit i ett samverkansmöte med syfte att öka tryggheten i porslinskvarteren. Medverkande var Värmdö kommun, polisen och representanter från övriga bostadsrättsföreningar i porslinskvarteren.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under året, en på våren och en på hösten. Under båda städdagarna städade medlemmar i och kring vår fastighet. Under vårens städdag tillvaratogs övergivna cyklar, barnvagnar mm från våra cykelrum och ställdes i förvar i 6 månader. De tillvaratagna cyklarna mm anmäldes till polisens hittogodsavdelning. På höstens städdag auktionerades dessa föremål ut till medlemmar om ingen gjort anspråk på dem och de inte funnits i polisens register.

Juridiska kostnader, tvisten med före detta styrelseledamöter i den tidigare byggstyrelsen och regleringsavtal med Projekt Gustavsberg.

Under 2023 stämde föreningen de före detta styrelsemedlemmar som satt i byggstyrelsen för bland annat vårdslöshet avseende utbetalningarna till Blå Eken innan en slutgiltig besiktning godkänts.

Parallellt med stämningen förhandlade föreningen med Projekt Gustavsberg om att få till stånd ett felavhjälpare avtal. Ett regleringsavtal med Projekt Gustavsberg undertecknades i mars 2023.

Eftersom vi tecknade detta avtal såg föreningen det svårt att driva tvisten vidare. Styrelsen ville inte riskera att domstolen skulle döma till förmån för motparten vilket skulle kunna ske på grund av att värdet vi stämt dem på minskat betydligt i och med regleringsavtalet med Projekt Gustavsberg. Risken om domstolen inte skulle döma till vår fördel var att vi skulle få stå för andra partens rättegångskostnader som enligt vår uppskattning skulle uppgå till betydande belopp, särskilt med hänsyn till att det rör sig om 3 motparter som var och en har anlitat juridiska ombud.

Föreningen valde därför att förlikas med de tidigare styrelseledamöterna innebärande att de betalar föreningen ett skadestånd om totalt 450 000 kr (ursprungligt förslag från motparten var noll.) Beloppet kan tyckas lågt med hänsyn till det vi redan har fått bekosta beroende på Blå Ekens oförmåga att avhjälpa fel men med tanke på risken att behöva betala för motpartens rättegångskostnader som vi bedömt som betydande valde vi att förlikas.

Processen med att driva stämningen mot före detta styrelseledamöter i den tidigare byggstyrelsen och med att få till stånd ett regleringsavtal med Projekt Gustavsberg har under 2023 inneburit höga juridiska kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 339 st. Tillkommande medlemmar under året var 44 och avgående medlemmar under året var 47. Vid räkenskapsårets slut fanns det 336 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 34 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 251	12 913	12 687	12 163
Resultat efter fin. poster	-5 048	-2 969	-3 748	-892
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	398	308	576	308
Taxeringsvärde	426 060	428 495	310 080	310 080
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 016	819	804	794
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	94,1	93,3	95,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 330	11 339	11 340	11 606
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 112	10 988	10 989	11 101
Sparande per kvm totalyta, kr	68	218	165	195
Elkostnad per kvm totalyta, kr	101	84	75	70
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	59	45	54	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81	74	86	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	203	215	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	1,22	1,42	1,53
Räntekänslighet (%)	11,16	13,84	14,10	14,62

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 1 086 182 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör en förlust vilket bland annat beror på att avskrivningarna är så höga.

Årets resultat innan avskrivningar: 7 415 TSEK

Avgår kostnader för låneräntor: – 4 296 TSK

Resultat innan avskrivningar men hänsyn tagen till låneräntor: 3 119 TSEK

Föreningen har dessutom en inte godkänd slutbesiktning vilket lett till att föreningen valt att inte amortera utan i stället sätta in motsvarande belopp på sparkonto. Kapitalet som finns på sparkontot kommer att användas till att bekosta de merkostnader som uppkommer i samband med föreningens arbete med att få tillstånd en godkänd slutbesiktning.

För att åtgärda samtliga besiktningsfel så har Brf Fabrikshuset och Projekt Gustavsberg tecknat ett regleringsavtal. Projekt Gustavsberg har åtagit sig att åtgärda samtliga fel enligt besiktningsprotokollen. Det uppkommer dock en del skador (dolda fel) som föreningen själv får bekosta.

Detta har bl a inneburit investeringar för 2023 som uppgår till 3 823 TSEK. Föreningen har inte behövt ta nya lån för att täcka dessa investeringar.

Föreningen räknar med att ha en godkänd slutbesiktning 2027. Föreningen kommer i samband med detta ta fram en underhållsplan framåt. Eftersom hela huset genomgått en "make over" så räknar styrelsen med att kommande investeringar (efter 2027) dröjer många år.

Fr o m 2027 kommer föreningen, som senast, att börja amortera mellan 1,7 MSEK och 2,5 MSEK per år.

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	444 436	-	-	444 436
Upplåtelseavgifter	127 364	-	-	127 364
Fond, yttre underhåll	308	-	90	398
Balanserat resultat	-4 884	-2 969	-90	-7 943
Årets resultat	-2 969	2 969	-5 048	-5 048
Eget kapital	564 254	0	-5 048	559 206

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 206
Årets resultat	-5 048
Totalt	-12 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	308
Balanseras i ny räkning	-12 562
	-12 254

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 251	12 913
Övriga rörelseintäkter	3	650	1
Summa rörelseintäkter		16 901	12 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 908	-5 930
Övriga externa kostnader	8	-4 184	-1 326
Personalkostnader	9	-642	-524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 082	-6 082
Summa rörelsekostnader		-17 817	-13 862
RÖRELSERESULTAT		-915	-948
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		164	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 296	-2 047
Summa finansiella poster		-4 133	-2 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 048	-2 969
ÅRETS RESULTAT		-5 048	-2 969

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	717 243	723 325
Pågående projekt		1 766	381
Summa materiella anläggningstillgångar		719 008	723 706
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i samfällighet		2 438	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 438	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		721 447	723 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		307	2 348
Övriga fordringar	12	3 747	3 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	319	280
Summa kortfristiga fordringar		4 373	6 342
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 747	5 600
Summa kassa och bank		5 747	5 600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 120	11 942
SUMMA TILLGÅNGAR		731 567	735 648

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		571 800	571 800
Fond för yttre underhåll		398	308
Summa bundet eget kapital		572 198	572 108
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 206	-4 147
Årets resultat		-5 048	-2 969
Summa ansamlad förlust		-12 254	-7 116
SUMMA EGET KAPITAL		559 944	564 992
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	100 800	138 398
Övriga långfristiga skulder		106	121
Summa långfristiga skulder		100 906	138 519
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		67 398	29 821
Leverantörsskulder		1 122	441
Skatteskulder		170	136
Övriga kortfristiga skulder		6	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 021	1 730
Summa kortfristiga skulder		70 717	32 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		731 567	735 648

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-915	-948
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 082	6 082
	5 167	5 134
Erhållen ränta	164	27
Erlagd ränta	-4 306	-2 027
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 024	3 133
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 095	-437
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 013	65
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 132	2 762
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 385	-298
Förvärv av finansiella tillgångar	-2 438	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 823	-298
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-21	-21
Depositioner	-15	15
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-36	-6
ÅRETS KASSAFLÖDE	272	2 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 222	6 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 494	9 222

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabrikshuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
---------	-----------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	13 991	11 193
Hysesintäkter, lokaler	800	739
Hysesintäkter, p-platser	266	0
Intäktsreduktion	-38	-49
Övriga intäkter	-3	0
Vatten	301	301
El	801	675
Nycklar	0	-0
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	6
Fakturerade kostnader	83	0
Andrahandsuthyrning	50	49
Summa	16 251	12 913

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga intäkter	-0	0
Försäkringsersättning	238	0
Erhållna skadestånd	450	0
Övriga rörelseintäkter	-37	1
Summa	650	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	187	261
Besiktning och service	354	295
Städning	439	413
Övrigt	9	16
Trädgårdsarbete	7	6
Snöskottning	30	8
Klottersanering	0	2
Summa	1 026	1 002

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	175	463
Planerade underhåll (används ej)	0	218
Bostäder	148	92
Bostäder VVS	18	0
Tvättstuga	37	0
Trapphus/port/entr	4	0
Källarutrymmen	27	0
Soprum/miljöanläggning	40	0
Dörrar och lås/porttele	160	28
VA	45	0
Värme	61	0
Ventilation	165	55
El	21	84
Hissar	164	26
Tak	66	0
Fönster	2	0
Gård/markytor	4	0
Garage och p-platser	7	0
Försäkringsärende/vattenskada	35	32
Summa	1 178	996

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 522	1 285
Uppvärmning	849	688
Vatten	1 236	1 132
Sophämtning	425	361
Summa	4 032	3 467

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	231	211
Bredband	17	15
Övrigt	239	154
Samfällighet	101	0
Fastighetsskatt	85	85
Summa	673	465

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Hyra, lokal	2	10
Förbrukningsmaterial	0	25
Resekostnader	1	0
Kontorsmtrl trycksaker	14	2
Datakommunikation	31	55
Postbefordran	2	1
Juridiska kostnader	1 397	660
Inkasso	1	1
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	2 248	0
Revisionsarvoden	81	67
Styr.möte/stämma/städdag	7	2
Trivselåtgärder	2	5
Ekonomisk förvaltning	182	176
Extradebitering förvaltn.	89	80
Övriga förvaltningskostnader	48	13
Konsultkostnader	73	225
Bankkostnader	7	4
Summa	4 184	1 326

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	527	440
Sociala avgifter	114	84
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	642	524

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 295	2 047
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	4 296	2 047

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	742 843	742 843
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	742 843	742 843
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 518	-13 435
Årets avskrivning	-6 082	-6 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 600	-19 518
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	717 243	723 325
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>151 010</i>	<i>151 010</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	345 000	346 932
Taxeringsvärde mark	81 060	81 563
Summa	426 060	428 495

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	52
Nabo Klientmedelskonto	3 731	2 570
Nabo Räntekonto	17	1 052
Vidarefakturering	0	40
Summa	3 747	3 714

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46	32
Försäkringspremier	211	189
Bredband	4	4
Förvaltning	57	55
Summa	319	280

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-09-09	3,72 %	21 800	21 800
SBAB	2024-02-11	0,92 %	24 300	24 300
SBAB	2025-09-09	3,91 %	24 300	24 300
SBAB	2025-04-15	2,26 %	24 700	24 700
SBAB	2030-02-14	1,40 %	22 000	22 000
SBAB	2026-05-19	4,04 %	29 800	29 800
SBAB	2024-05-10	1,55 %	21 298	21 320
Summa			168 198	168 220
Varav kortfristig del			67 398	29 821

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 168 091 tkr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	55
El	178	159
Uppvärmning	143	119
Löner	181	108
Sociala avgifter	57	34
Utgiftsräntor	12	22
Förutbetalda avgifter/hyror	1 377	1 233
Beräknat revisionsarvode	55	0
Summa	2 021	1 730

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	170 000	170 000

Underskrifter

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

Ann Rosenberg
Vice ordförande (ekonomi, GDPR)

Lars-Johan Nicanor Ericson
Styrelseledamot (fastighetsförvaltning)

Linda Sjöborg Ludvigsson
Styrelseledamot (sekreterare, miljö)

Margareta Blixt
Tjänstgörande suppleant (fastighetsförvaltning, miljö)

Margaretha Helena O'Carroll
Ordförande

Oscar Persson Stokstad
Styrelseledamot (information, hemsida och lokaler)

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

WeAudit Sweden AB
Emil Lars-Henrik Pettersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2024 12:02

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 19.04.2024 12:54

DOCUMENT ID:
Sk8vTTY-R

ENVELOPE ID:
S1HvTpkZ0-Sk8vTTY-R

DOCUMENT NAME:
Brf Fabrikshuset, 769628-1034 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS-JOHAN ERICSON lars.ericson@aisa.se	Signed Authenticated	19.04.2024 13:35 19.04.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/17) IP: 85.231.46.108
2. Linda Sjöborg Ludvigsson sjborg.l@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:35 19.04.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/09) IP: 83.177.251.3
3. Margaretha Helena O'carroll margarethaocarroll@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:40 19.04.2024 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/04) IP: 85.231.27.43
4. OSCAR PERSSON STOKSTAD oscar.stokstad@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 15:41 19.04.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/13) IP: 213.212.43.197
5. ANN ROSENBERG annrosenberg78@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 08:32 23.04.2024 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/07) IP: 185.169.74.58
6. Siv Margareta E Persson Blixt margaretaperssonblixt@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 11:20 19.04.2024 13:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/09) IP: 77.107.34.146
7. Emil Lars-Henrik Pettersson emil.pettersson@weaudit.se	Signed Authenticated	23.04.2024 12:02 23.04.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/20) IP: 155.4.224.204

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

Org.nr 769628-1034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta

revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 11:59

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 19.04.2024 12:54

DOCUMENT ID:

rkG8P6TJb0

ENVELOPE ID:

SybBv6a1W0-rkG8P6TJb0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Lars-Henrik Pettersson emil.pettersson@weaudit.se	Signed Authenticated	23.04.2024 11:59 23.04.2024 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/20) IP: 155.4.224.204

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