

Årsredovisning

RB Brf Fabrikören
Org nr: 769633-6721

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Fabrikören får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-10. Ekonomisk plan registrerades 2021-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-20.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade avskrivningar i samband med övergång till K3 (se not 7)

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 210 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 638 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har övertagit av Riksbyggen ekonomisk förening ägd fastighet Linsen 11 i Jönköpings kommun. På fastigheten har avslutats byggnation av 2 st flerbostadshus med sammanlagt 43 lägenheter och 1 st lokal. Byggnaderna uppfördes under 2020-2021 och inflyttning har skett från februari 2021.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Jönköping .

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	25
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	36	Varav 5 med laddstolpar

Total tomtarea	1 304 m ²
Total bostadsarea	3 509 m ²
Total lokalarea	90 m ²
Total BOA & LOA	3 599 m ²

Årets taxeringsvärde	113 911 000kr
Föregående års taxeringsvärde	113 911 000kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

En gemensamhetsanläggning Jönköping Linsen GA:1 (ga:1) har inrättats för att tillgodose fastigheten Linsen 11-s behov av gårdsanläggning i form av gångvägar, belysning och planteringar. I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 2 fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Linsens samfällighetsförening. Kostnaderna för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, som fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen kommer att svara för 4861/7147 delar (68 %) av driftskostnaderna. Gemensamhetsanläggning Jönköping Linsen Ga:2 (ga:2) har inrättats för att tillgodose fastigheten Linsen 11 behov av parkeringsanläggning. I gemensamhetsanläggningen ga:2 ingår 3 fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Linsens samfällighetsförening. Kostnaderna för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, som har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen kommer att svara för 26/62 delar (41,9%) av driftskostnaderna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63tkr och planerat underhåll för 0 kr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i december 2023 och visar på ett underhållsbehov på 16 032 tkr för perioden. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 534 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 236 tkr enligt rekommenderad avsättning enligt plan med startår 2023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Nylén	Ordförande	2025
Kent Lilja	Sekreterare	2024
Lars Elofsson	Vice ordförande	2025
Ulla Lantz	Ledamot	2024
Kathrina Eriksson	Ledamot	2024
Michael Johansson	Ledamot	2025
Pernilla Lindh	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Esping	Suppleant	2025
Pier Henriksson	Suppleant	2025
Henrik Lidhamn	Suppleant	2025
Emma Löf	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då den höjdes med 4%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 093	2 763	1 483
Rörelsens intäkter	3 231	2 911	2 279
Resultat efter finansiella poster	-1 572	-909	-729
Årets resultat	-1 572	-909	-729
Resultat exkl avskrivningar	638	396	576
Balansomslutning	185 933	188 005	188 986
Soliditet %*	73	73	73
Likviditet %	13	12	105
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	850	760	402
Driftkostnader kr/kvm	271	270	237
Energikostnad kr/kvm	162	181	166
Sparande kr/kvm	177	109	159
Ränta kr/kvm	255	169	67
Skuldsättning kr/kvm	13 830	13 972	14 113
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	14 185		
Räntekänslighet %	16,7	18,9	35,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året gjort en förlust på 1,6 miljoner. Detta p.g.a. en hög avskrivning. Föreningen är nybyggd och har höga lån, styrelsen har därför tagit beslutet om en höjning av årsavgiften med 12%. Betalningsförmågan i föreningen är god.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 140 000	176 000	-904 909	-908 579
Disposition enl. årsstämmobeslut			-908 579	908 579
Reservering underhållsfond		236 000	-236 000	
Årets resultat				-1 571 758
Vid årets slut	138 140 000	412 000	-2 049 488	-1 571 758

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 813 488
Årets resultat	-1 571 758
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-236 000
Summa	-3 621 246

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 621 246**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 093 470	2 763 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 732	148 022
Summa rörelseintäkter		3 231 202	2 911 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-972 133	-969 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-645 082	-879 485
Personalkostnader	Not 6	-67 009	-75 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 210 075	-1 304 468
Summa rörelsekostnader		-3 894 299	-3 229 440
Rörelseresultat		-663 097	-318 412
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 455	9 206
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 052	9 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-918 168	-608 788
Summa finansiella poster		-908 661	-590 167
Resultat efter finansiella poster		-1 571 758	-908 579
Årets resultat		-1 571 758	-908 579

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	167 527 806	169 737 881
Summa materiella anläggningstillgångar		167 527 806	169 737 881
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	21 500	21 500
Andra långfristiga fordringar	Not 13	15 953 395	16 084 995
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 974 895	16 106 495
Summa anläggningstillgångar		183 502 701	185 844 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	400	400
Övriga fordringar	Not 15	344 039	79 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	354 939	308 058
Summa kortfristiga fordringar		699 378	387 999
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 731 310	1 777 155
Summa kassa och bank		1 731 310	1 777 155
Summa omsättningstillgångar		2 430 688	2 165 154
Summa tillgångar		185 933 389	188 009 530

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	138 140 000	138 140 000	
Fond för yttre underhåll	412 000	176 000	
Summa bundet eget kapital	138 552 000	138 316 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 049 488	-904 909	
Årets resultat	-1 571 758	-908 579	
Summa fritt eget kapital	-3 621 246	-1 813 488	
Summa eget kapital	134 930 754	136 502 512	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 673 984	33 055 889
Summa långfristiga skulder		32 673 984	33 055 889
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 100 307	17 227 606
Leverantörsskulder	Not 19	65 853	51 943
Skatteskulder	Not 20	38 720	21 610
Övriga skulder	Not 21	517 455	447 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	606 315	702 773
Summa kortfristiga skulder		18 328 650	18 451 129
Summa eget kapital och skulder		185 933 389	188 009 530

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-663 096	-318 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 210 075	1 304 468
Utdelningar	2 025	7 142
Erhållen ränta	7 482	11 479
Erlagd ränta	-825 073	-554 007
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-311 379	1 753
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-88 274	381 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	331 759	834 372
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	131 600	475 005
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	131 600	475 005
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-509 204	-509 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-509 204	-509 204
Årets kassaflöde	-45 845	800 173
Likvidamedel vid årets början	1 777 155	976 982
Likvidamedel vid årets slut	1 731 310	1 777 155

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Jämförelsesiffror har inte räknats om. Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar då man från och med år 2023 tillämpar komponentavskrivningar. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett några förändringar i redovisningen.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader balkonger	Komponent	40
Byggnader dörrar	Komponent	30
Byggnader elinstallationer	Komponent	28
Byggnader entrepartier	Komponent	40
Byggnad fasad	Komponent	38
Byggnad fönster	Komponent	40
Byggnad hiss	Komponent	40
Byggnad inre ytskikt	Komponent	26
Byggnadsinventarier	Komponent	15
Byggnad specialanpassningar	Komponent	20
Byggnad stomme	Komponent	120
Byggnad tak	Komponent	30
Byggnad vatten & avlopp	Komponent	50
Byggnad ventilation	Komponent	27
Byggnad värmesystem	Komponent	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 554 488	2 338 465
Hyror, lokaler	187 272	183 600
Vattenavgifter	146 793	114 792
Elavgifter	190 721	111 949
Debiterad fastighetsskatt-	14 196	14 199
Summa nettoomsättning	3 093 470	2 763 005

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 300	90 300
Övriga lokalintäkter	1 950	1 175
Övriga avgifter	0	18 780
Övriga ersättningar	21 884	25 096
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Övriga rörelseintäkter	23 605	12 674
Summa övriga rörelseintäkter	137 732	148 022

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	-62 899	-47 560
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 110	-17 110
Försäkringspremier	-62 217	-56 548
Kabel- och digital-TV	-91 620	-92 096
Återbäring från Riksbyggen	4 300	5 000
Serviceavtal	-24 220	-24 220
Bevakningskostnader	-29 153	-7 614
Snö- och halkbekämpning	-12 364	-394
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 280
Förbrukningsinventarier	0	-118
Vatten	-108 872	-96 546
Fastighetsel	-221 636	-257 100
Uppvärmning	-253 532	-297 612
Sophantering och återvinning	-75 434	-73 530
Förvaltningsarvode drift	-17 377	0
Summa driftskostnader	-972 133	-969 726

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-463 262	-331 304
Lokalkostnader	0	-3 606
Hyra inventarier & verktyg	-2 804	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 501	-51 879
Övriga försäljningskostnader	0	-37 672
Övriga förvaltningskostnader	-147 282	-437 056
Kreditupplysningar	-67	-221
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 613	-14 466
Porttelefon	-1 842	-644
Medlems- och föreningsavgifter	-2 580	0
Bankkostnader	-3 132	-2 638
Summa övriga externa kostnader	-645 082	-879 485

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 725	-53 250
Övriga personalkostnader	0	-6 250
Sociala kostnader	-11 284	-16 260
Summa personalkostnader	-67 009	-75 760

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 210 075	-1 304 468
Summa avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	-2 210 075	-1 304 468

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 025	7 142
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	430	2 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 455	9 206

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 078	9 056
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	96
Övriga ränteintäkter	5 974	263
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 052	9 415

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-918 168	-606 512
Övriga räntekostnader	0	-2 277
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-918 168	-608 788

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	130 446 817	130 446 817
Mark	41 900 000	41 900 000
	172 346 817	172 346 817

Summa anskaffningsvärden	172 346 817	172 346 817
---------------------------------	--------------------	--------------------

Årets anskaffningar	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0

Summa anskaffningsvärden	172 346 817	172 346 817
---------------------------------	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	2 608 936	1 304 468
	2 608 936	1 304 468
Årets avskrivningar byggnader	2 210 075	1 304 468
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	4 819 011	2 608 936

Restvärde enligt plan vid årets slut	167 527 806	169 737 880
--------------------------------------	-------------	-------------

Varav		
Byggnader	125 627 806	127 837 880
Mark	41 900 000	41 900 000

Taxeringsvärden

Bostäder	112 200 000	112 200 000
Lokaler	1 711 000	1 711 000

Totalt taxeringsvärde

	113 911 000	113 911 000
<i>varav byggnader</i>	<i>89 499 000</i>	<i>89 499 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 412 000</i>	<i>24 412 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	21 500	21 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	21 500	21 500

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar (Linsen)	15 953 395	16 084 995
Summa andra långfristiga fordringar	15 953 395	16 084 995

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	400	400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	400	400

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	47 665	47 665
Skattekonto	262 574	-1 924
Andra kortfristiga fordringar	33 800	165 268
Summa övriga fordringar	344 039	211 009

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 530	62 217
Förutbetalt förvaltningsarvode	230 600	220 490
Förutbetald elavgift	30 016	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 793	22 772
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 939	308 058

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto (Swedbank)	1 731 310	1 777 155
Summa kassa och bank	1 731 310	1 777 155

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	49 774 291	50 283 494
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-509 204	-509 204
Kortfristigdel av lån	-16 591 103	-16 718 402
Långfristig skuld vid årets slut	32 673 984	33 055 889

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-07-05	16 760 835,00	-16 633 536,00	127 299,00	0,00
NORDEA	0,90%	2024-06-19	16 760 835,00	0,00	169 732,00	16 591 103,00
NORDEA	4,68%	2025-06-18	0,00	16 633 536,00	42 433,00	16 591 103,00
NORDEA	1,20%	2026-06-17	16 761 825,00	0,00	169 740,00	16 592 085,00
Summa			50 283 495,00	0,00	509 204,00	49 774 291,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 509 204 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 16 591 103 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	65 853	51 943
Summa leverantörsskulder	65 853	51 943

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	4 500	4 500
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	34 220	17 110
Summa skatteskulder	38 720	21 610

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder (Linsen)	327 866	241 300
Mottagna depositioner	90 000	90 000
Skuld för moms	4 193	6 512
Avgift & hyresskuld	4 917	4 917
Skuld sociala avgifter och skatter	90 479	0
Övriga skulder	0	131 468
Summa övriga skulder	517 455	447 197

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	265 599	172 504
Upplupna elkostnader	32 551	71 442
Upplupna värmekostnader	43 261	43 350
Upplupna revisionsarvoden	10 958	27 474
Upplupna styrelsearvoden	3 269	137 520
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	250 677	250 483
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	606 315	702 773

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 920 000	50 920 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Datum enligt digital signering

Göran Nylén

Kent Lilja

Ulla Lantz

Lars Elofsson

Kathrina Eriksson

Michael Johansson

Pernilla Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som
framgår av digital signering
KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519637143

Dokument

Årsredovisning - Fabrikören
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-06-11 07:44:07 CEST (+0200) av Emma Löf (EL)
Färdigställt 2024-06-12 10:01:00 CEST (+0200)

Initierare

Emma Löf (EL)
Riksbyggen
emma.lof@riksbyggen.se

Signerare

Göran Nylén (GN)
Personnummer 196810051638
gny@ngnadvisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Göran Nylén"
Signerade 2024-06-11 08:56:17 CEST (+0200)

Kent Lilja (KL)
Personnummer 195411282436
liljakent246@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Lilja"
Signerade 2024-06-11 07:52:56 CEST (+0200)

Ulla Lantz (UL)
Personnummer 194510192448
lantz.malskog@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA AGDA MARGARETA LANTZ"
Signerade 2024-06-11 08:40:49 CEST (+0200)

Lars Elofsson (LE)
Personnummer 196404152412
lars.elofsson@itab.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Elofsson"
Signerade 2024-06-12 09:05:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519637143

Kathrina Eriksson (KE)
Personnummer 196206217124
kathrinai@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kathrina Birgitta Eriksson"
Signerade 2024-06-11 08:56:00 CEST (+0200)

Michael Johansson (MJ)
Personnummer 196307202454
asfalt@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gösta Michael Johansson"
Signerade 2024-06-11 21:30:26 CEST (+0200)

Pernilla Lindh (PL)
Personnummer 197411262483
Pernilla.Lindh@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pernilla Eva Lindh"
Signerade 2024-06-11 08:13:39 CEST (+0200)

Agnes Wiberg (AW)
Personnummer 19890516-2502
agnes.wiberg@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AGNES WIBERG"
Signerade 2024-06-12 10:01:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

