

Årsredovisning för  
**Brf Fabriken i Örby**  
769613-7285

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 – 2023-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2023.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-04 och nuvarande stadgar 2018-03-22 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är Stockholm, Stockholms kommun.

### Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Domkraften 4	2010	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1947 och består av 2 hus.

Byggnadens totalareal är enligt fastighetstaxeringen 1 533 kvadratmeter varav bostäder 1 426 kvm.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	15	5	2	-

I de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
VVS företag Diador	25	ja	2024-04-04	3-årig m förlängning

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Tvättstuga
- Cykelrum

### Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte B-huset	2020	
Bygge 2 nya lägenheter B-huset	2020	I såld lokal á 82m2
Byte av belysning	2020	I trapporna i B-huset
Målat trapporna	2020	I I-huset
Fönsterbyte B-huset	2020	I B-huset
Bygge av balkonger	2021	I B-huset
Byte av dräneringspump	2021	I-huset cykelrum
Renovering hiss I-huset	2021	Byte av hisslinor
OVK I-huset	2021	
Bygge 2 nya lägenheter B-huset	2021	
Stamspolning I-huset	2021	
Byte pump baksidan av I-huset	2022	
Skyddsrumstillsyn	2022	
Fiberindragning	2022	Fiber indraget i lokalen som hyrs ut
OVK I-huset och B-huset	2023	
Kanalrensning I-huset och B-huset	2023	

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av Cortea Bygg och Förvaltning AB

- Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
- Städning trapphus

### Föreningens ekonomi och förlust

Föreningen tillämpar K2 redovisningsreglerna.

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår år 1-5 (2010-2015). From år 2016 utgår halv fastighetsavgift och from år 2021 utgår hel fastighetsavgift. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2046.

Styrelsen har efter årets utgång beslutat om att höja avgifterna ytterligare för att komma till rätta med föreningens negativa resultat. Då föreningens kassa är fortsatt stark görs bedömningen att balanserade höjningar i mindre steg gynna föreningens medlemmar både för att möjliggöra anpassning av den egna hushållsekonomin samt att det tar hänsyn till rörligheten i ekonomin för tillfället avseende exempelvis ränteläget.

Föreningen har avregistrerats för frivillig moms 2021-01-01.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

- Beslut om höjning av bostadsrättsinnehavarnas avgift till föreningen i två steg 7% från 1 april 2023 samt 5 % från 1 januari 2024.
- Styrelsen beslutar att städning av trapphus skall skötas av medlemmarna då kostnaden för inhyrd städning skulle dubblas i nytt avtal.
- Föreningens fastighetsförvaltare Cortea gick under året i konkurs. Styrelsen har valt att anlita Fastighetsägarna Service för förvaltning av fastigheten.
- Genomgång av förråds- och parkeringsavtal. Uppdatering av kostnad samt indexering.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:**

- Styrelsen beslutar att höja medlemmarnas årsavgifter med 5% från januari 2025 och ytterligare 5% från januari 2026.

## MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtit.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	37
Antal tillkommande medlemmar	+2
Antalet avgående medlemmar	-3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:  
Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.  
Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

### Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	
Daniel Ålin	Ordförande	2023 - 2024
Anne Karlsson	Ledamot	2023 - 2024
	Suppleant	2022 - 2023
Christian Utterman	Vice Ordförande	2023 - 2024
Jonatan Olsson	Ledamot kassör	2023 - 2024
Andreas Bäck	Ledamot	2023 - 2024 (avgått)
Anna Hunt	Suppleant/Ledamot	2023 - 2024
Jonathan Davidsson	Suppleant	2023 - 2024
Izabelle Svärd	Suppleant	2023 - 2024
Markus Wegscheider	Ledamot	2022 - 2023 (Q2)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter.  
Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Namn	Uppdrag
Joel Magnusson, JO Revision	Extern Revisor

### Valberedning

Namn	Uppdrag
Sofia Fryklund och Maria Loforsen	

## FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 426 kvm bostäder och 1 452 kvm totalyta.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 111 575	1 064 958	1 096 044	1 070 236	1 061 147
Resultat efter finansiella poster	-170 220	-56 829	-317 647	-79 160	-316 611
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	711	675	712	681	646
Årsavgifternas andel/intäkterna %	90	90	90	87	85
Lån/kvm totalyta	11 241	11 311	11 379	11 448	11 804
Sparande/kvm totalyta, kr	65	119	-12	185	192
Energikostnad/totalyta, kr	226	209	202	178	180
Räntekänslighet	15	15	15	16	16
Soliditet, %	68	68	68	68	68

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	37 733 500	-1 166 209	-56 829
Föregående års resultat		-56 829	56 829
Årets resultat			-170 220
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 733 500</b>	<b>-1 223 038</b>	<b>-170 220</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Ansamlad förlust	-1 223 038
Årets resultat	-170 220
<b>Totalt</b>	<b>-1 393 258</b>

Disponeras så att:

Balanseras i ny räkning	-1 393 258
<b>Totalt</b>	<b>-1 393 258</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 111 575	1 064 958
Övriga rörelseintäkter		8 541	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 120 116</b>	<b>1 064 958</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts- och fastighetskostnader	2	-812 505	-736 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-216 972	-216 973
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 029 477</b>	<b>-953 788</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>90 639</b>	<b>111 170</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		38 313	1 198
Räntekostnader	4	-299 172	-169 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-260 859</b>	<b>-167 999</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-170 220</b>	<b>-56 829</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-170 220</b>	<b>-56 829</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	51 432 246	51 649 218
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 432 246</b>	<b>51 649 218</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 432 246</b>	<b>51 649 218</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		173 098	188 262
Övriga fordringar		8 764	287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	42 260	54 374
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 122</b>	<b>242 923</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	1 584 968	1 595 249
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 584 968</b>	<b>1 595 249</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 809 090</b>	<b>1 838 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 241 336</b>	<b>53 487 390</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		37 733 500	37 733 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 733 500</b>	<b>37 733 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 223 038	-1 166 209
Årets resultat		-170 220	-56 829
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 393 258</b>	<b>-1 223 038</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 340 242</b>	<b>36 510 462</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 623 057	9 700 000
Övriga skulder		17 680	16 720
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 640 737</b>	<b>9 716 720</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	9 700 000	6 723 057
Förskott från kunder		630	26 723
Leverantörsskulder		67 398	64 142
Skatteskulder		80 920	88 794
Övriga skulder		-	2 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	411 409	355 124
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 260 357</b>	<b>7 260 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 241 336</b>	<b>53 487 390</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-170 220	-56 829
Avskrivningar	216 972	216 973
	46 752	160 144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>46 752</b>	<b>160 144</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	18 801	12 177
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder *	23 206	22 939
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-32 993</b>	<b>-35 116</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 281</b>	<b>96 220</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 595 249</b>	<b>1 499 029</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 584 968</b>	<b>1 595 249</b>

\* Posten innehåller inte kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut.

## Noter

### Redovisning- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### **Fond för yttre underhåll**

År 2023 görs ingen avsättning då det planerade underhållet understiger avskrivningen på byggnaden.



### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>% per år</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Fastighetsförbättringar	1%

Mark skrivs inte av.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### **Årsavgifterna andel i procent av totala intäkterna**

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

#### **Lån (kr/kvm)**

Dom totala räntebärande skulderna genom den totala ytan.

#### **Sparande per kvm**

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen.

#### **Soliditet (%)**

Summa eget kapital dividerat med totala tillgångar (balansomslutning). Denna visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

#### **Räntekänslighet**

Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15. Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

#### **Energikostnad per kvm**

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200kr/kvm.

## Not 1 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	1 013 810	963 171
Hysesintäkter lokaler	52 871	46 525
Hysesintäkter garage och p-platser	31 117	34 400
Hysesintäkter förråd	11 500	12 000
Överlåtelse - och pantsättningsavgifter	2 321	8 864
Övriga avgifter och Intäkter	-44	-2
<b>Summa</b>	<b>1 111 575</b>	<b>1 064 958</b>

## Not 2 Drifts - och fastighetskostnader

	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	108 109	84 473
Löpande reparationer	44 342	20 192
Periodiskt underhåll	47 017	12 050
Fjärrvärme	217 579	192 166
Fastighetsel	48 946	60 109
Vatten	62 022	50 712
Sophämtning	27 280	22 498
Försäkringspremier	19 518	17 044
Bredband, Kabel-TV	78 618	77 668
Fastighetsavgift/fastighetskatt	39 944	40 986
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	-	4 400
Revisionsarvoden	30 988	21 150
Kameral förvaltning (avtal)	44 042	42 860
Övriga förvaltningskostnader	27 190	29 629
Överlåtelse - och pantsättningsavgifter	2 297	10 838
Juridik	-	37 500
Bankavgifter	6 123	4 698
Övriga kostnader	8 490	7 842
<b>Summa</b>	<b>812 505</b>	<b>736 815</b>

## Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Byggnader	197 580	197 580
Värdehöjande renoveringar	19 392	19 393
<b>Summa</b>	<b>216 972</b>	<b>216 973</b>

## Not 4 Räntekostnader

	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	296 147	168 852
Övriga räntekostnader	3 025	345
<b>Summa</b>	<b>299 172</b>	<b>169 197</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	39 903 844	39 903 844
<b>-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden</b>	<b>39 903 844</b>	<b>39 903 844</b>
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 922 126	-1 705 153
-Årets avskrivningar	-216 972	-216 973
<b>-Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 139 098</b>	<b>-1 922 126</b>
<b>-Redovisat värde byggnaden</b>	<b>37 764 746</b>	<b>37 981 718</b>
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	13 667 500	13 667 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 432 246</b>	<b>51 649 218</b>
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	12 652 000	12 652 000
<b>Summa</b>	<b>44 652 000</b>	<b>44 652 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	44 200 000	44 200 000
Taxeringsvärde lokaler	452 000	452 000
<b>Summa</b>	<b>44 652 000</b>	<b>44 652 000</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	6 641	5 773
Kameral förvaltning	11 424	11 109
Bostadsrätterna	4 780	4 780
Bredband, Kabel Tv	19 415	19 417
Teknisk Fastighetsförvaltning, Cortea	-	13 295
<b>Summa</b>	<b>42 260</b>	<b>54 374</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Swedbank		1 555 833
Handelsbanken	1 584 968	39 416
<b>Summa</b>	<b>1 584 968</b>	<b>1 595 249</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

<i>Stadshypotek Handelsbanken</i>	<i>Räntesats % 2023-12-31</i>	<i>Räntesats % 2022-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>	<i>Belopp 2022-12-31</i>
397782	1,170	1,170	2024-12-01	5 000 000	5 000 000
621806	4,260	0,940	2025-06-01	6 623 057	6 673 057
462809	1,000	1,000	2024-12-01	4 700 000	4 750 000
<b>Summa</b>				<b>16 323 057</b>	<b>16 423 057</b>
Avgår kortfristig del				-9 700 000	-6 723 057
<b>Varav långfristig del</b>				<b>6 623 057</b>	<b>9 700 000</b>

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	25 750 000	25 750 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förskottsbetalade avgifter/hyror	289 423	265 762
Upplupen ränta	32 304	16 248
Fjärrvärme	33 336	30 009
Revisionsarvode	21 700	12 275
Sopor	6 820	6 016
Vatten	12 826	11 320
Årsredovisning	15 000	13 495
<b>Summa</b>	<b>411 409</b>	<b>355 125</b>

## Underskrifter

Stockholm, den

Daniel Ålin

Anne Karlsson

Jonatan Olsson

Christian Utterman

Anna Wåhlander

Min revisionsberättelse har lämnats den

Joel Magnusson  
Extern revisor, JO Revision

# 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.