

Årsredovisning 2024

Brf Fabrikshuset

769628-1034



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabrikshuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-06 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

Marken innehas med äganderätt.

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 15310 kvm.

Styrelsens sammansättning

Margaretha Helena O'Carroll	Ordförande
Ann Rosenberg	Vice ordförande (ekonomi och GDPR)
Susanne Arvidsson Stridsman	Styrelseledamot (information, hemsida, affärslokaler)
Inger Bäcklund	Styrelseledamot (sekreterare, brand, hissar och säkerhet)
Lars-Johan Nicanor Ericson	Styrelseledamot (fastighetsförvaltning)
Linda Sjöborg Ludvigsson	Styrelseledamot (miljö)
Milan Ivanovic	Suppleant
Rasmus Pihl	Suppleant

Valberedning

Martti Rautiala

Marie Warrener

Marcus Camp Sörensen

Firmateckning

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

Revisorer

Emil Pettersson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Porslinsgaragets Samfällighetsförening, med en andel på 17.8%.

Samfälligheten förvaltar porslinsgaraget med 540 parkeringsplatser. Wilhelm Kåges Gata, 134 52 Gustavsberg. Föreningen är även medlem i Porslinsgårdens Samfällighetsförening, med en andel på 33,3% och förvaltar Transportvägen/ Räddningsvägen mellan Brf Fabrikshuset och Brf Trädgården .

Övrig verksamhetsinformation

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Beroende på att entreprenaden avslutades utan en godkänd slutbesiktning har ingen sådan upprättats då stora åtgärder pågår för att åtgärda besiktningsfelen, se nedan. Under 2024 beslutade styrelsen ändå att skapa en underhållsplan för att ha kontroll på helheten gällande fastigheten. Den håller på att tas fram.

Entreprenören, Blå Eken har sedan 2022 avetablerat verksamheten från föreningens fastighet med hänvisning till att företaget inte har resurser att färdigställa entreprenaden. Företaget sattes i konkurs 2024.

Föreningen har sedan i mars 2023 ett regleringsavtal som tecknats mellan BRF Fabrikshuset och Projekt Gustavsberg AB. Projekt Gustavsberg AB var tidigare ett gemensamt bolag för Blå Eken och Backastad som var medfinansiär av entreprenaden.

Regleringsavtalet innebär att Projekt Gustavsberg, som nu drivs enbart av Backastad, åtar sig att avhjälpa felen beskrivna i slutbesiktningen så att entreprenaden slutgiltigt kan godkännas.

Under arbetets gång med att åtgärda besiktningsfel har dolda fel upptäckts. De felen ingår inte i Projekt Gustavsbergs åtagande. Eftersom felen är allvarliga behöver de åtgärdas för att uppfylla myndighetskraven på byggnaderna. Det blir tilläggskostnader för föreningen som uppgår till stora belopp.

Åtgärdade besiktningsfel under 2024 som inte belastar föreningens ekonomi

Lägenheter

Gäller lägenheterna i trapphusen Stig Linbergs gata (SLG)19A våning 1-2 (övriga våningar genomförde 2023), SLG 19B våning 1-6 och SLG 17 B våning 2-6.

- Rensning av ventilationskanaler samt injustering av ventilation
- Tätning av luftläckage i ytterväggar
- Översyn av fönster och balkongdörrar

Alla lägenheter

- Injustering av värmen som avslutas i början av 2025

Kungsbalkonger 5:e våningen

- Nytt tätskikt och ny trall
- Nytt avrinningssystem
- Säkerhetsskydd för erhållande av rätt höjd för balkongräcken

Takterrass och tak

- Säkerhetsskydd för erhållande av rätt höjd för terrassräcken (nytt tätskikt och avrinningssystem och ny trall genomfördes 2023)
- Säkerhetsskydd för fall i spiraltrappor mellan lägenheter våning 6 och takterrass

Tak och fasad

- Bytt ut 18 000 skruvar i betongelementen på Fabrikshuset som var av fel kvalitet
- Ersatt lösa skruvar som hängde löst och satt fast i reglarna
- Fasaden på Lanterninhuset som fått korrekt material och ny puts var klar februari 2024
- Ombyggnad av Lanterninhusets tak klar februari 2024.

Åtgärdade dolda fel under 2024 där föreningen får stå för kostnaderna

Lägenheter

Gäller lägenheterna i trapphusen Stig Linbergs gata (SLG)19A våning 1-2 (övriga våningar genomförde 2023), SLG 19B våning 1-6 och SLG 17 våning 2-6.

- Nya brandspjäll i lägenheterna på våning 5-6
- Nya ventilationskanaler för lägenheterna på våning 6
- Byte av skåpinsats i köket för åtkomst till fläktkanaler för OVK
- Byte av felaktiga elkablar under köksskåpen där det behövs

Det här görs i samtliga trapphus allt eftersom lägenheterna åtgärdas.

Lägenhet i Lanterninhuset

- Hanterat en stor vattenskada i lägenheten och el-centralen pga. av vattenläcka som genererats av felaktigt klamrat rör

- Upptäckt fukt och påbörjat arbete med sanering av fuktskador

Trapphus

- Brandtätning av ventilationstrummor mellan trapphus och lägenhet
- Hantering och brandtätning av fördelningsskåpen i trapphus A-F

Tak och Fasad

- Komplettering av skruvar som håller uppe fasadelementen i betong
- Tilläggsarbeten för ombyggnad av Lanterninhusets tak som blev klart februari 2024.

Terrass

- Ersättning av tätskikt på terrass som orsakat vattenskada i lägenhet i Lanterninhuset samt hantering av vattenskadan i lägenheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Föreningen förväntas ha en godkänd slutbesiktning av fastigheten år 2027. Under 2025 kommer föreningen att börja amortera av lånen och fr o m 2028 räknar föreningen med att göra en blygsam vinst alternativt ett nollresultat.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under året och förväntas vara så även under 2025.

Under året har föreningen omförhandlat tre lån. De nya omförhandlade lånen ligger på en något högre nivå än tidigare nivåer, vilket innebär ökade lånekostnader även för 2024. För att klara de ökade lånekostnaderna så togs beslut under hösten 2023 att höja medlemsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Fr o m 2024-01-01 har vi tecknat nytt avtal med Maries Puts & Städ Fastighet AB

Övriga uppgifter

Miljögruppen

Miljögruppen har under året haft 3 möten. Gruppen har arbetat med föreningens miljöpolicy, sopsortering, planerat och utvärderat städdagarna samt utvärderat städentreprenaden.

I miljögruppens arbete har även ingått att regelbundet tillse hur miljön ser ut i och kring vår fastighet.

Vi har under året deltagit i ett samverkansmöte med syfte att öka tryggheten i

porslins kvarteren. Medverkande var Värmdö kommun, polisen och representanter från

övriga bostadsrättsföreningar i porslins kvarteren. Detta har genererat en god samverkan mellan

bostadsrättsföreningar i området där information har rapporterats om inbrott och andra viktiga händelser i området.

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 hittegodsavdelning. På

höstens städdag auktionerades dessa föremål ut till medlemmar om ingen gjort anspråk på

dem och de inte funnits i polisens register. Denna rutin genererar en god ordning i våra cykel- och

vagnsförråd.

Trädgårdsgruppen

Takterrassen, uthyrningsdelen har fräschats upp med ny loungegrupp och nya växter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 336 st. Tillkommande medlemmar under året var 51 och avgående medlemmar under året var 49. Vid räkenskapsårets slut fanns det 338 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 40 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	18 055 826	16 251 237	12 912 791	12 686 682
Resultat efter fin. poster	-7 963 710	-5 048 271	-2 968 942	-3 747 883
Soliditet (%)	76	77	77	77
Yttre fond	705 264	397 601	307 663	575 504
Taxeringsvärde	428 494 930	428 494 930	428 494 930	310 080 030
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 145	1 016	819	804
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	89,2	94,1	93,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 329	11 330	11 339	11 340
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 985	11 112	10 988	10 989
Sparande per kvm totalyta, kr	192	68	218	165
Elkostnad per kvm totalyta, kr	130	101	84	75
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	37	59	45	54
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	101	81	74	86
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	241	203	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	2,55	1,22	1,42
Räntekänslighet (%)	9,90	11,16	13,84	14,10

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 1 323 648 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.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust beror dels på höga avskrivningar som inte är kassaflödespåverkande, dels på oväntat höga kostnader i form av dolda fel, som upptäckts i samband med arbetet med att åtgärda de fel och brister som krävs för en godkänd slutbesiktning.

Föreningen förväntas att t.o.m. 2027 ha stora utgifter för att åtgärda de efterhand upptäckta dolda fel som finns främst i Lanterninhuset men även i Fabrikshuset. Utgifterna kommer att påverka föreningens kassaflöde negativt. Styrelsen avser att till största del finansiera detta med utökade lån samt till en mindre del med höjda avgifter.

Föreningen beräknas att ha en godkänd slutbesiktning i slutet av 2027 och kommer att påbörja amortering av lånen under 2025. Fr o m 2028 räknar styrelsen med att göra en blygsam vinst alternativt ett nollresultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	444 436 000	-	-	444 436 000
Upplåtelseavgifter	127 364 000	-	-	127 364 000
Fond, yttre underhåll	397 601	-	307 663	705 264
Balanserat resultat	-7 205 687	-5 048 271	-307 663	-12 561 621
Årets resultat	-5 048 271	5 048 271	-7 963 710	-7 963 710
Eget kapital	559 943 643	0	-7 963 710	551 979 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 561 621
Årets resultat	-7 963 710
Totalt	-20 525 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	426 060
Att från yttre fond i anspråk ta	-598
Balanseras i ny räkning	-20 950 793
	-20 525 331

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 055 826	16 251 237
Övriga rörelseintäkter	3	-68 926	650 052
Summa rörelseintäkter		17 986 900	16 901 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 629 868	-6 908 258
Övriga externa kostnader	9	-1 630 444	-4 184 179
Personalkostnader	11	-424 381	-641 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 082 416	-6 082 416
Övriga rörelsekostnader	10	-5 003 075	0
Summa rörelsekostnader		-20 770 184	-17 816 734
RÖRELSERESULTAT		-2 783 284	-915 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		198 197	163 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 378 622	-4 296 342
Summa finansiella poster		-5 180 425	-4 132 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 963 710	-5 048 271
ÅRETS RESULTAT		-7 963 710	-5 048 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	711 737 498	717 242 592
Pågående projekt		0	1 765 618
Summa materiella anläggningstillgångar		711 737 498	719 008 210
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 438 385	2 438 385
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 438 385	2 438 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		714 175 883	721 446 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		252 922	306 712
Övriga fordringar	15	3 313 037	3 747 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	308 503	318 915
Summa kortfristiga fordringar		3 874 462	4 373 053
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 929 586	5 746 925
Summa kassa och bank		5 929 586	5 746 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 804 048	10 119 978
SUMMA TILLGÅNGAR		723 979 932	731 566 574

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		571 800 000	571 800 000
Fond för yttre underhåll		705 264	397 601
Summa bundet eget kapital		572 505 264	572 197 601
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 561 621	-7 205 687
Årets resultat		-7 963 710	-5 048 271
Summa ansamlad förlust		-20 525 331	-12 253 958
SUMMA EGET KAPITAL		551 979 933	559 943 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	73 600 000	100 800 000
Övriga långfristiga skulder		105 741	105 741
Summa långfristiga skulder		73 705 741	100 905 741
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		94 576 950	67 398 350
Leverantörsskulder		1 534 702	1 121 959
Skatteskulder		169 898	169 899
Övriga kortfristiga skulder		29 513	6 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 983 194	2 020 527
Summa kortfristiga skulder		98 294 257	70 717 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		723 979 932	731 566 574

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 783 284	-915 446
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 082 416	6 082 416
Extraordinära kostnader	5 003 075	0
	8 302 207	5 166 970
Erhållen ränta	198 197	163 516
Erlagd ränta	-5 390 635	-4 306 282
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 109 768	1 024 205
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 496	2 094 530
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	410 481	1 013 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 583 745	4 132 085
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 814 779	-1 385 101
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-2 438 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 814 779	-3 823 486
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-21 400	-21 400
Depositioner	0	-15 075
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-21 400	-36 475
ÅRETS KASSAFLÖDE	-252 434	272 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 494 337	9 222 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 241 903	9 494 337

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	15 669 456	13 990 608
Hysesintäkter, lokaler	835 092	799 896
Hysesintäkter, p-platser	171 122	266 408
Intäktsreduktion	-45 320	-37 621
Övriga intäkter	80 915	130 185
Vatten	296 991	301 175
El	1 047 570	800 586
Summa	18 055 826	16 251 237

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	-7
Övriga intäkter	57 335	-450
Försäkringsersättning	0	238 000
Erhållna skadestånd	0	450 000
Övriga rörelseintäkter	-126 263	-37 491
Summa	-68 926	650 052

3999 Övriga rörelseintäkter avser avgiftsreducering.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	94 233	187 124
Besiktning och service	312 201	353 971
Städning	325 636	438 742
Övrigt	13 703	9 435
Trädgårdsarbete	25 773	6 515
Snöskottning	13 742	29 863
Summa	785 287	1 025 650

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	282 273	175 330
Bostäder	574 099	147 796
Bostäder VVS	7 848	17 802
Tvättstuga	24 199	36 526
Trapphus/port/entr	2 323	3 545
Källarutrymmen	17 281	26 895
Soprum/miljöanläggning	36 037	39 753
Dörrar och lås/porttele	120 496	160 339
VA	44 537	44 788
Värme	22 641	60 561
Ventilation	221 720	165 168
El	97 561	21 228
Hissar	201 580	164 045
Tak	43 313	65 638
Fönster	0	2 275
Gård/markytor	21 158	3 763
Garage och p-platser	0	7 085
Försäkringsärende/vattenskada	0	35 043
Summa	1 717 066	1 177 578

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	598	0
Summa	598	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 987 371	1 521 896
Uppvärmning	572 557	848 593
Vatten	1 540 027	1 236 161
Sophämtning	349 720	425 475
Summa	4 449 675	4 032 125

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	257 727	231 064
Bredband	19 201	17 398
Arvode teknisk förvaltning	146 319	238 888
Samfällighet	169 048	100 605
Fastighetsskatt	84 949	84 949
Summa	677 244	672 904

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2024	2023
Övriga rörelsekostnader	5 003 075	0
Summa	5 003 075	0

7960 Övriga rörelsekostnader: 5 003 075 kr avser utrangering av anläggningstillgångar.

NOT 11, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	357 487	526 695
Sociala avgifter	65 900	114 219
Övriga personalkostnader	994	967
Summa	424 381	641 881

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 375 033	4 295 260
Övriga räntekostnader	3 589	1 082
Summa	5 378 622	4 296 342

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	742 842 873	742 842 873
Årets inköp	5 580 395	0
Utrangering	-5 580 395	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	742 842 873	742 842 873
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 600 281	-19 517 865
Årets avskrivning	-6 082 416	-6 082 416
Utrangering	577 322	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 105 375	-25 600 281
Utgående restvärde enligt plan	711 737 498	717 242 592
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>151 009 513</i>	<i>151 009 513</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	346 931 790	346 931 790
Taxeringsvärde mark	81 563 140	81 563 140
Summa	428 494 930	428 494 930

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i samfällighet	2 438 385	2 438 385
Summa	2 438 385	2 438 385

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	720	14
Nabo Klientmedelskonto	3 076 087	3 730 875
Räntekonto	236 230	16 537
Summa	3 313 037	3 747 426

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 080	46 355
Försäkringspremier	231 506	211 425
Bredband	4 527	4 209
Förvaltning	60 390	56 926
Summa	308 503	318 915

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2028-09-14	2,79 %	21 800 000	21 800 000
SBAB	2025-02-12	3,40 %	24 300 000	24 300 000
SBAB	2025-09-10	3,91 %	24 300 000	24 300 000
SBAB	2025-04-16	2,26 %	24 700 000	24 700 000
SBAB	2030-02-14	1,40 %	22 000 000	22 000 000
SBAB	2026-05-19	4,04 %	29 800 000	29 800 000
SBAB	2025-05-12	3,43 %	21 276 950	21 298 350
Summa			168 176 950	168 198 350
Varav kortfristig del			94 576 950	67 398 350

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 168 069 950 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 300
El	190 881	177 963
Uppvärmning	121 447	142 676
Löner	180 695	180 695
Sociala avgifter	56 774	56 774
Utgiftsräntor	0	12 013
Förutbetalda avgifter/hyror	1 378 397	1 377 106
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
Summa	1 983 194	2 020 527

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	170 000 000	170 000 000

Underskrifter

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

Värmdö

Ann Rosenberg
Vice ordförande (ekonomi och GDPR)

Inger Bäcklund
Styrelseledamot (sekreterare, brand, hissar och säkerhet)

Lars-Johan Nicanor Ericson
Styrelseledamot (fastighetsförvaltning)

Linda Sjöborg Ludvigsson
Styrelseledamot (miljö)

Margaretha Helena O'Carroll
Ordförande

Susanne Arvidsson Stridsman
Styrelseledamot (information, hemsida, affärslokaler)

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

WeAudit Sweden AB
Emil Pettersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 09:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 08:51

DOCUMENT ID:

BJQ5FIDEZel

ENVELOPE ID:

H1g5FwxVWxe-BJQ5FIDEZel

DOCUMENT NAME:

Brf Fabrikshuset, 769628-1034 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

9bde65868bcd74cbf6875e5b1cbc5f211c59c63ded50c8
e00969e53189453fe97194df1f4b96960ab5ed4bc31d6d
cb2b39338c70f4a00736a5e7373959a0b292

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Margaretha Helena O'carroll margarethaocarroll@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:00 16.05.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.27.43
2. ANN ROSENBERG annrosenberg78@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:02 16.05.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 185.169.74.58
3. Inger Margareta Bäcklund inger.backlund@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:14 16.05.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.57.216
4. LINDA SJÖBORG LUDVIGSSON sjoborg.l@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:16 16.05.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.92
5. Birthe Susanne Arvidsson Stridsman susanne@kvalitetsmakarna.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 22:26 16.05.2025 22:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.45.132
6. LARS-JOHAN ERICSON lars.ericson@aisa.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 09:14 19.05.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.46.108
7. Emil Lars-Henrik Pettersson emil.pettersson@weaudit.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 09:30 19.05.2025 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.224.210

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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 2024.

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 2024-12-31 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.

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 2024 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 09:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 08:51

DOCUMENT ID:

H1bcYgvNWex

ENVELOPE ID:

rkqYIDNblx-H1bcYgvNWex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

e46f4e0908f4c7354ca27c7ae33797c98a16238ec2f3825
9c3f7420bc95fb7f462bf47f0d6d37e7d3a1e39d05fe7f99
2131f4c0ecc6b95cb50146bda9a6be87d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Lars-Henrik Pettersson	Signed	19.05.2025 09:29	eID	Swedish BankID
on emil.pettersson@weaudit.se	Authenticated	19.05.2025 09:28	Low	IP: 155.4.224.210

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

Attachments

No attachments related to this document

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

 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