

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB Brf Fabrikören
Org nr: 769633-6721



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Fabrikören får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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. högre drift- och räntekostnader.

Föreningens likviditet är densamma som föregående år det vill säga 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 246 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 gemensamhets-anläggningen 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 30 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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 september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 16 032 tkr för de närmaste 30 år. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 534 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 291 tkr, vilket är i enlighet med rekommenderad avsättning.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Elofsson	Ordförande	2025
Kent Lilja	Sekreterare	2026
John Esping	Ledamot	2025
Ulla Lantz	Ledamot	2026
Kimmo Saikkonen	Ledamot	2026
Pier Henriksson	Ledamot	2025
Pernilla Lindh	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Nylén	Suppleant	2026
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	2025

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 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då den höjdes med 12,0 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2025-01-01.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 582	3 208	2 898	2 257
Rörelsens intäkter	3 582	3 231	2 911	2 279
Resultat efter finansiella poster*	-1 964	-1 572	-909	-729
Årets resultat	-1 964	-1 572	-909	-729
Balansomslutning	183 386	185 928	188 005	188 986
Soliditet %*	73	73	73	73
Likviditet %	13	13	12	105
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	91	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	952	850	760	402
Driftkostnader kr/kvm	354	271	270	237
Energikostnad kr/kvm*	195	162	181	166
Sparande kr/kvm*	68	177	110	160
Ränta kr/kvm	372	255	169	67
Skuldsättning kr/kvm*	13 677	13 830	13 972	14 113
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 028	14 185	13 972	14 113
Räntekänslighet %*	14,7	16,7	18,9	35,1

* obligatoriska nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2024 innebär en förlust på 2 miljoner. Förlusten beror främst på höga drift-, avskrivning- och räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden säkerställs genom höjda avgifter. Betalningsförmågan i föreningen är god.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 140 000	412 000	-2 049 488	-1 571 758
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 571 758	1 571 758
Reservering underhållsfond		291 000	-291 000	
Årets resultat				-1 963 709
Vid årets slut	138 140 000	703 000	-3 912 246	-1 963 709

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 621 246
Årets resultat	-1 963 709
Årets fondreservering enligt underhållsplanen	-291 000
Summa	-5 875 955

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-5 875 955
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 581 584	3 207 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	23 605
Summa		3 582 244	3 231 202
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 275 083	-972 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-704 021	-645 082
Personalkostnader	Not 6	-53 207	-67 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 210 075	-2 210 075
Summa rörelsekostnader		-4 242 386	-3 894 299
Rörelseresultat		-660 141	-663 097
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 261	2 455
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 637	7 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 339 466	-918 168
Summa finansiella poster		-1 303 568	-908 661
Resultat efter finansiella poster		-1 963 709	-1 571 758
Årets resultat		-1 963 709	-1 571 758

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	165 317 732	167 527 806
Summa materiella anläggningstillgångar		165 317 732	167 527 806
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intressföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	21 500	21 500
Andra långfristiga fordringar	Not 13	15 783 595	15 953 395
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 805 095	15 974 895
Summa anläggningstillgångar		181 122 827	183 502 701
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	400	400
Övriga fordringar	Not 15	331 665	344 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	223 616	354 939
Summa kortfristiga fordringar		555 681	699 378
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 707 183	1 731 310
Summa kassa och bank		1 707 183	1 731 310
Summa omsättningstillgångar		2 262 864	2 430 688
Summa tillgångar		183 385 691	185 933 389

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 140 000	138 140 000
Fond för yttre underhåll		703 000	412 000
Summa bundet eget kapital		138 843 000	138 552 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 912 246	-2 049 488
Årets resultat		-1 963 709	-1 571 758
Summa fritt eget kapital		-5 875 955	-3 621 246
Summa eget kapital		132 967 045	134 930 754
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 461 811	32 673 984
Summa långfristiga skulder		32 461 811	32 673 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 760 843	17 100 307
Leverantörsskulder	Not 19	88 684	65 853
Skatteskulder	Not 20	38 720	38 720
Övriga skulder	Not 21	436 097	517 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	632 491	606 315
Summa kortfristiga skulder		17 956 834	18 328 650
Summa eget kapital och skulder		183 385 691	185 933 389

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-660 141	-663 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 210 075	2 210 075
Utdelningar	3 261	2 025
	1 553 194	1 549 003
Erhållen ränta	32 637	7 482
Erlagd ränta	-1 355 868	-825 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 964	731 412
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	138 780	-311 379
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-11 034	-88 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357 710	331 759
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	169 800	131 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	169 800	131 600
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-551 637	-509 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-551 637	-509 204
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-24 127	-45 845
Likvida medel vid årets början	1 731 310	1 777 155
Likvida medel vid årets slut	1 707 183	1 731 310

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

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

Materialiella 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 entrépartier	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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 861 100	2 554 488
Hyrer, lokaler	191 016	187 272
Vattenavgifter	152 328	146 793
Elavgifter	238 284	190 721
Kabel-tv-avgifter	90 300	90 300
Debiterad fastighetsskatt-	14 196	14 196
Övriga lokalintäkter	4 000	1 950
Övriga avgifter	1 735	0
Övriga ersättningar	28 627	21 884
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-7
Summa nettoomsättning	3 581 584	3 207 597

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	660	23 605
Summa övriga rörelseintäkter	660	23 605

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-29 914	-62 899
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 110	-17 110
Samfällighetsavgifter	-181 435	0
Försäkringspremier	-71 530	-62 217
Kabel- och digital-TV	-92 048	-91 620
Återbäring från Riksbyggen	500	4 300
Serviceavtal	0	-24 220
Obligatoriska besiktningar	-52 085	0
Bevakningskostnader	-4 277	-29 153
Snö- och halkbekämpning	-989	-12 364
Förbrukningsinventarier	-48 585	0
Vatten	-149 150	-108 872
Fastighetsel	-273 994	-221 636
Uppvärmning	-278 605	-253 532
Sophantering och återvinning	-75 302	-75 434
Förvaltningsarvode drift	-560	-17 377
Summa driftskostnader	-1 275 083	-972 133

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-591 668	-463 262
Lokalkostnader	-1 940	0
Hyra inventarier & verktyg	-9 429	-2 804
Arvode, yrkesrevisor	-58 213	-16 501
Övriga förvaltningskostnader	-24 810	-147 282
Kreditupplysningar	-1 063	-67
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 882	-7 613
Telefon och porto	-1 928	-1 842
Medlems- och föreningsavgifter	-2 580	-2 580
Bankkostnader	-3 509	-3 132
Summa övriga externa kostnader	-704 021	-645 082

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-40 500	-55 725
Sociala kostnader	-12 707	-11 284
Summa personalkostnader	-53 207	-67 009

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 210 075	-2 210 075
Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 210 075	-2 210 075

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 261	2 025
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	430
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 261	2 455

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 866	1 078
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
Övriga ränteintäkter	4 736	5 974
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 637	7 052

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 339 454	-918 168
Övriga räntekostnader	-12	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 339 466	-918 168

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	130 446 817	130 446 817
Mark	41 900 000	41 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 346 817	172 346 817

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 819 011	-2 608 936
	-4 819 011	-2 608 936

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 210 075	-2 210 075
-----------------------------	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 029 086	-4 819 011
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	123 417 732	125 627 806
Mark	41 900 000	41 900 000

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde
varav byggnader
varav mark

113 911 000	113 911 000
89 499 000	89 499 000
24 412 000	24 412 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	21 500	21 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	21 500	21 500

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar (Linsen)	15 783 595	15 953 395
Summa andra långfristiga fordringar	15 783 595	15 953 395

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	400	400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	400	400

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	47 665	47 665
Skattekonto	250 200	262 574
Andra kortfristiga fordringar	33 800	33 800
Summa övriga fordringar	331 665	344 039

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 804	71 530
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 241	230 600
Förutbetalda elavgifter	0	30 016
Förutbetalda kabel-tv-avgifter	22 571	22 793
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 616	354 939

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel (SBAB)	1 440 961	0
Transaktionskonto (Swedbank)	266 222	1 731 310
Summa kassa och bank	1 707 183	1 731 310

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	49 222 654	49 774 291
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-509 204	-509 204
Kortfristigdel av lån	-16 251 639	-16 591 103
Långfristig skuld vid årets slut	32 461 811	32 673 984

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,68%	2025-06-18	16 591 103,00	0,00	169 732,00	16 421 371,00
NORDEA	1,20%	2026-06-17	16 592 085,00	0,00	169 740,00	16 422 345,00
NORDEA	3,39%	2027-06-16	16 591 103,00	0,00	212 165,00	16 378 938,00
Summa			49 774 291,00	0,00	551 637,00	49 222 654,00

*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 16 251 639 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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	61 577	65 853
Ej reskontraförda leverantörsskulder	27 107	0
Summa leverantörsskulder	88 684	65 853

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	21 610	4 500
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	17 110	34 220
Summa skatteskulder	38 720	38 720

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder (Linsen)	339 501	327 866
Mottagna depositioner	90 000	90 000
Skuld för moms	1 679	4 193
Avgift & hyresskuld	4 917	4 917
Skuld sociala avgifter och skatter	0	90 479
Summa övriga skulder	436 097	517 455

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	249 197	265 599
Upplupna elkostnader	21 922	32 551
Upplupna vattenavgifter	51 053	0
Upplupna värmekostnader	52 981	43 261
Upplupna revisionsarvoden	23 625	10 958
Upplupna styrelsearvoden	29 723	3 269
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 990	250 677
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	632 491	606 315

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Jönköping det datum som anges av elektronisk signering

Ort och datum

Lars Elofsson

Kent Lilja

Kimmo Saikkonen

John Esping

Pier Henriksson

Ulla Lantz

Pernilla Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som anges av elektronisk signering

KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546869320

Dokument

Årsredovisning 2024 KLAR för SIGN

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-15 14:35:29 CEST (+0200) av Helena

Carlsson (HC)

Färdigställt 2025-05-19 19:08:59 CEST (+0200)

Initierare

Helena Carlsson (HC)

Riksbyggen

helena.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Lars Elofsson (LE)

lars.elifsson@itab.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Göran Elofsson"

Signerade 2025-05-16 07:53:24 CEST (+0200)

Kent Lilja (KL)

liljakent246@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent
Lilja"

Signerade 2025-05-15 15:30:02 CEST (+0200)

Kimmo Saikkonen (KS)

Personnummer 6402289356

kimmo.saikkonen64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KIMMO SAIKKONEN"

Signerade 2025-05-16 14:48:16 CEST (+0200)

John Esping (JE)

john.esping@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHN ESPING"

Signerade 2025-05-16 10:29:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546869320

Pier Henriksson (PH)

pier.henriksson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIER HENRIKSSON"

Signerade 2025-05-16 09:16:37 CEST (+0200)

Ulla Lantz (UL)

lantz.malskog@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA AGDA MARGARETA LANTZ"

Signerade 2025-05-16 15:45:38 CEST (+0200)

Pernilla Lindh (PL)

pernilla.lindh@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pernilla Eva Lindh"

Signerade 2025-05-15 14:50:46 CEST (+0200)

Agnes Wiberg (AW)

agnes.wiberg@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNES WIBERG"

Signerade 2025-05-19 19:08:59 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Fabrikören, org. nr 769633-6721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Fabrikören för år 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 31 december 2024 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.

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 den 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. Den uppger, 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. Risker 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, förfälskning, 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 Riksbyggens Brf Fabrikören för år 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 revisionssed 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AGNES WIBERG

Undertecknare

Serienummer: a5147d325c1397[...]a4ed86891508c

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-19 17:08:29 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

RB Brf Fabrikören

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Fabrikören i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se