

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro

769639-5834

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro, 769639-5834, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Fabriken i Örebro registrerades hos Bolagsverket 2021-02-09.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2021-02-09.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Kolonilotten 3 i Örebro kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 49 lägenheter i två byggnader om 3-5 våningar. Den totala lägenhetsytan är ca 3 346 kvm och tomtytan är ca 5 825 kvm.

Fastigheten ingår i tre gemensamhetsanläggningar. Kolonilotten GA:2 omfattar lokalgator, andelstal är 13 av 100. GA:1 omfattar lekplats på fastigheten Kolonilotten 3, andelstal 1 av 10. GA:3 omfattar väg vid parkering på fastigheten Kolonilotten 3, andelstal 26 av 37.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Anna Winther-Hansen, ordförande

Sten Ove Angmo, ledamot

Annie Malmqvist, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, var för sig av ledamöterna.

Vald revisor är Annika Bengtsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är färdigställd och medlemmarna flyttade in i september 2024. Vid årsskiftet var 25 av 49 lägenheter upplåtna.

Föreningen har en underhållsplan.

En överenskommelse om räntekompensation finns mellan OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB och föreningen på totalt 532 543 kr.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen och med FF-Fastighetsservice AB om den tekniska förvaltningen.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-23 640 000
Soliditet %	29,4	1,2	2,8
Balansomslutning	232 487 928	152 150 257	53 125 000
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm	-	-	-
Sparande kr per kvm	-	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	-	-	-
Energikostnad kr per kvm *	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	-	-	-

Entreprenaden är färdigställd 241231 och slutplacering av fastighetens lån är ej gjord så merparten av ovan nyckeltal går ej att tillämpa.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 850 000	-	-
Inbetalda insatser	66 555 000	-	-
Årets resultat	-	-	-
Vid årets slut	68 405 000	-	-

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen har inga medel att disponera.	

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		-	-
Rörelsens kostnader		-	-
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster		-	-
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		-	-
Årets resultat		-	-



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	180 625 000	51 600 000
Pågående nyanläggning byggnad	4	-	67 675 257
		180 625 000	119 275 257
Summa anläggningstillgångar		180 625 000	119 275 257
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 172 766	-
Övriga fordringar		31 008 973	31 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 004	-
		35 192 743	31 000 000
Kassa och bank		16 670 185	1 875 000
Summa omsättningstillgångar		51 862 928	32 875 000
SUMMA TILLGÅNGAR		232 487 928	152 150 257

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		68 405 000	1 850 000
		68 405 000	1 850 000
Summa eget kapital		68 405 000	1 850 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	128 983 338	98 675 257
		128 983 338	98 675 257
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		34 567 047	51 625 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		532 543	-
		35 099 590	51 625 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 487 928	152 150 257

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 192 743	-30 999 763
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-16 525 410	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 718 153	-30 999 763
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-61 349 743	-67 675 257
Avyttring av finansiella tillgångar			25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-61 349 743	-67 650 257
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		30 308 081	98 675 257
Inbetalda insatser		66 555 000	350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		96 863 081	99 025 257
Årets kassaflöde		14 795 185	375 237
Likvida medel vid årets början		1 875 000	1 499 763
Likvida medel vid årets slut		16 670 185	1 875 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

År

Avskrivningar kommer påbörjas 2025.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser..

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan. Första avsättning blir under 2025.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	51 600 000	51 600 000
-Nyanskaffningar	61 349 743	-
-Omklassificeringar	67 675 257	-
Vid årets slut	180 625 000	51 600 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	180 625 000	51 600 000
Varav mark		
Mark	51 600 000	51 600 000
Redovisat värde vid årets slut	51 600 000	51 600 000

Not 4 Pågående nyanläggning byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	67 675 257	-
Omklassificeringar	-67 675 257	-
Investeringar	-	67 675 257
Redovisat värde vid årets slut	-	67 675 257

Not 5 Byggnadskreditiv

Byggnadskreditiv med beviljad kredit på 130 000 000 kr finns hos DNB och är nyttjad med 128 983 338 kr per 241231.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	48 400 000	48 413 000
Summa ställda säkerheter	48 400 000	48 413 000

Underskrifter

Örebro den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Anna Winther-Hansen
Ordförande

Sten-Ove Angmo
Ledamot

Annie Malmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2025



Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546323015

Dokument

Brf Fabriken ÅR 2024
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-05-09 11:08:12 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2025-05-09 12:07:13 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@oboskarnhem.se
+46705728378

Signerare

Annie Malmqvist (AM)
annie.malmqvist@oboskarnhem.se
Signerade 2025-05-09 11:31:26 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)
awh@filab.se
Signerade 2025-05-09 11:10:59 CEST (+0200)

Sten-Ove Angmo (SA)
sten-ove@farbo-fast.se
Signerade 2025-05-09 12:07:13 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 papperskopier 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 Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro org nr 769639-5834.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 9/5-25



Annika Bengtsson
Revisor