

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Fabrikören i Nacka**

769630-9256

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Fabrikören i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Under 2022 har styrelsen fortsatt arbetet med att förbättra och effektivisera rutinerna kring den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Styrelsen har även arbetat med följande frågor.

Garageplanet i fastigheten Nacka Sicklaön 369:42 ingår fr o m 2022 i Torggaragets Samfällighetsförening där Brf Fabrikören innehar en andel om ca 9%. Brf Fabrikören finns också representerad i styrelsen för Torggaragets Samfällighetsförening. Till följd av denna förändring minskade antalet platser i utrymmet under Hus 15 till 61 från 90. Övriga 29 medlemmar med ett boendetillstånd har möjlighet att stå i det stora garaget. I syfte att förbättra säkerheten i den låsta delen fattades våren 2022 beslut om att tillsammans med Brf No4 och Brf Gustafshög investera i en automatiserad grind. Uppgåelsen med Torggaragets samfällighetsförening innebär att investeringen i sin helhet bekostas av de tre berörda bostadsrättsföreningarna. Föreningen har också vidtagit ytterligare åtgärder i form av installation av CCTV, i syfte att höja säkerheten i såväl garaget som vid våra entréer.

Föreningen har genomfört spolning av husets avloppsstammar. De upplevda problemen som låg till grund för insatserna visade på vikten av att ha en underhållsplan.

Under 2022 kunde ytterligare en gästlägenhet tas i bruk. Styrelsen valde initialt att hyra ut denna lägenhet till ett företag på halvårsbasis. Gästlägenhet 2 kommer våren och sommaren 2023 kunna bokas likt gästlägenhet 1. Detta för att ge ett underlag för framtida beslut om hur gästlägenhet 2 ska nyttjas. Tidigare leveransrum för matvaror har byggts om till kontorslokal för medlemmar att nyttja. Utgående från nyttjandegraden är denna förändring uppskattad.

Driftsproblem med föreningens sex hissar eskalerade under senhösten 2022. Styrelsen har fattat beslut om en åtgärdsplan med målet att fastigheten ska ha väl fungerande hissar. Frågan kommer att under 2023 ges högsta prioritet.

Under 2022 genomfördes två hyreshöjningar. En höjning med 2% i enlighet med den långsiktiga planen samt ytterligare en höjning med 8% från den 1 oktober 2022 på grund av det förändrade ränteläget och ökade energikostnader.

En tredjedel av föreningens lån på ca 198 mkr hade en bindningstid på 1 år och förföll i november 2022. Det omförhandlades hos Solifast, med placering hos dem i 3 år, till 3 månaders

bindning mot Stibor 90-dagar med påslag 0,85%. Lånet kan när vi önskar bindas på 3 el 5 år om räntan upplevs gynnsam. Övriga lån löper på 2 - 4 år ytterligare. Föreningen amorterar 1 mkr/år men i avtalet med Solifast finns en klausul om möjlig amorteringsfrihet om föreningen så önskar.

Från och med 2022 övergår BRF Fabrikören till avskrivningar enligt K2. En modell som föreningens ekonomiska plan bygger på. Effekten blir att nedskrivningen av det egna kapitalet bromsas in och vi redovisar därmed mindre förlust i årsredovisningen.

Det kassaflödesmässiga driftnettot efter betalda kostnader är fortsatt positivt.

K3 modellen fick vi med oss i och med att föreningen tog över ett AB där denna avskrivningsmodell var ett krav och innefattade all investering inklusive inventarier som hyresgästen i en BRF själv ansvar för. Exempelvis som kök och vitvaror. Styrelsen anser därmed att föreningen inte ska belastas med den höga avskrivningstakt som K3 ger och att menar att K2-modellen ger en mer rättvisande bild.

Styrelsen har intensifierat frågeställningar kring skuldsättning och framtida finansiering. Sett till lån per kvm ligger vi över snittet jämfört med andra Brf:er. Men på den positiva sidan har vi betydande hyresintäkt från Förskolan. Förskolan har, efter en fallande rabatt som fanns i avtalet, full hyreskostnad från halvårsskiftet 2022.

Styrelsen har i samråd med vår bank (SEB) tagit fram en 10-årig kassaflödesanalys som bygger på en snittränta på 3,7% och med index på 2% per år. Den visar att vi klara löpande kostnader med 1 mkr amortering/år. Dock har vi fortsatt hög belåningen 2032 och det är då den tekniska skulden kan börja kosta pengar. Att finansiera en framtida teknisk skuld i bank med ytterligare lån bedömer vi inte vara möjligt. Styrelsen tittar på en plan för att sänka lånen med 20-30 % fram till 2032.

För att få fram underlag för framtida underhållskostnader, och när dom preliminärt ligger i tid, har styrelsen beslutat att upphandla en underhållsplan.

Styrelsen har haft 10 styrelsemöten under verksamhetsåret.

### **Information om verksamheten**

Brf Fabrikören är en äkta förening om 113 lägenheter belägen på Fabrikörvägen i Nacka Strand.

Huset är totalrenoverat och inflyttning skedde hösten 2018. Bostäderna är påkostade och har en modern och industriell design. Flertalet lägenheter har havsutsikt över Saltsjön. Föreningen förfogar också över parkeringsplatser placerade i Torggaraget. I föreningen finns även en lokal som hyrs ut till en förskola samt biograf, gästlägenhet, kontorslokal och hobby-rum för medlemmarna.

Styrelsen består av fyra ledamöter och tre suppleanter. Föreningen har också bildat fokusgrupper för olika områden såsom trivsel, trädgård, teknik etc. där medlemmarna har möjlighet att bidra till ett trevligt och uppskattat boende för alla som bor i huset.

## **Fastigheter**

Föreningen äger 100% av Nacka Sicklaön 369:42 som under 2018 klövs från Nacka Sickla ön 369:32 som föreningen ägde 53,9% av. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

## **Lokaler**

Föreningen har en lokal om 925 kvm som hyrs ut till förskoleverksamhet. Hyresgästen tillträdde 2019-01-01 och kontraktet löper t.o.m. 2033-12-31

## **Bostäder och gemensamma utrymmen**

Gemensamma utrymmen: Barnvagnsförråd, cykelrum, soprum, hobbyrum, biorum, tvättstuga, hemma-kontor samt 2 övernattningslägenheter. Varje lägenhet har tillhörande förråd. Ytterligare förrådsutrymmen finns att hyra.

| Antal | Typ        | Total yta   |
|-------|------------|---|
| 113   | Lägenheter | 8885  |
| 1     | Lokaler    | 925   |
| 100   | Garage     | tillgång till genom gemensamhetsanläggning, varav 61 under hus 15 |

## **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning ViRedo AB  
Teknisk förvaltning Habitek Förvaltning AB

## **Avtal**

Styrelsen ser löpande över samtliga avtal och i har gjort följande omförhandlingar eller leverantörsbyten under året. Föreningen har tecknat avtal med SoliFast Finansiering KB (dotterbolag till Alecta) avseende finansiering.

## **Medlemsinformation**

På balansdagen 2022-12-31 har antal tillträdde lägenheter i föreningen 113 st

Antal medlemmar uppgick till 179 st vid räkenskapsårets slut.

Antal medlemmar 2021-12-31 184 st

Antal medlemmar 2022-12-31 179 st

Antal överlåtelse under året 24 st

Föreningen har sitt säte i Nacka.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 10 212      | 9 577       | 9 977       | 9 489       |
| Resultat efter finansiella poster | -3 977      | -13 661     | -13 347     | -13 798     |
| Soliditet (%)                     | 74,9        | 74,9        | 75,3        | 75,7        |

### **Förändringar i eget kapital**

|  | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|--|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 653 432 500                  | 674 738                             | -30 404 391                    | -13 661 479               | <b>610 041 368</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                              |                                     | -13 661 479                    | 13 661 479                | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                              |                                     |                                | -3 976 624                | <b>-3 976 624</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>653 432 500</b>           | <b>674 738</b>                      | <b>-44 065 870</b>             | <b>-3 976 624</b>         | <b>606 064 744</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -44 290 870        |
| årets förlust    | -3 976 624         |
|                  | <b>-48 267 494</b> |

behandlas så att

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 1 700 000          |
| i ny räkning överföres               | -49 967 494        |
|                                      | <b>-48 267 494</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning   | 2   | 10 212 373                | 9 576 925                 |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 65 027                    | 44 551                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>10 277 400</b>         | <b>9 621 476</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader  |     | -5 263 715                | -4 833 653                |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -6 105 576                | -14 289 063               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-11 369 291</b>        | <b>-19 122 716</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-1 091 891</b>         | <b>-9 501 240</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 187                       | 4 189                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -2 884 920                | -4 164 428                |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-2 884 733</b>         | <b>-4 160 239</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-3 976 624</b>         | <b>-13 661 479</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-3 976 624</b>         | <b>-13 661 479</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-3 976 624</b>         | <b>-13 661 479</b>        |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 4          | 802 963 493        | 809 069 069        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>802 963 493</b> | <b>809 069 069</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>802 963 493</b> | <b>809 069 069</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Avgifts - och hyresfordringar                 |            | 1 813 778          | 1 668 865          |
| Övriga fordringar                             |            | 405 492            | 244 884            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 147 174            | 46 795             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>2 366 444</b>   | <b>1 960 544</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 4 026 878          | 3 443 965          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>4 026 878</b>   | <b>3 443 965</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>6 393 322</b>   | <b>5 404 509</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>809 356 815</b> | <b>814 473 578</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 653 432 500        | 653 432 500        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 899 738            | 674 738            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>654 332 238</b> | <b>654 107 238</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -44 290 870        | -30 404 391        |
| Årets resultat                               |            | -3 976 624         | -13 661 479        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-48 267 494</b> | <b>-44 065 870</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>606 064 744</b> | <b>610 041 368</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 197 499 977        | 131 009 985        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>197 499 977</b> | <b>131 009 985</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 1 000 000          | 68 489 992         |
| Leverantörsskulder                           |            | 959 268            | 1 376 508          |
| Skatteskulder                                |            | 246 000            | 228 000            |
| Övriga skulder                               |            | 38 711             | 23 230             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6          | 3 548 115          | 3 304 495          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>5 792 094</b>   | <b>73 422 225</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>809 356 815</b> | <b>814 473 578</b> |



## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -3 976 624                | -13 661 479               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 6 105 576                 | 14 289 063                |
| Betald skatt  |     | -164 198                  | -3 288                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 964 754</b>          | <b>624 296</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av avgifts och hyresfordringar   |     | -144 913                  | 13 355                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -78 789                   | 79 704                    |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -417 240                  | 656 934                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 259 101                   | -389 651                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 582 913</b>          | <b>984 638</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Upptagna lån  |     | 0                         | 199 591 767               |
| Amortering av lån   |     | -1 000 000                | -199 649 977              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-1 000 000</b>         | <b>-58 210</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>582 913</b>            | <b>926 428</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 3 443 965                 | 2 517 537                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>4 026 878</b>          | <b>3 443 965</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 År

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|   | 2022              | 2021             |
|---|-------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                                    | 6 484 553         | 6 293 671        |
| Hyror lokaler ej moms                                   | 1 501 776         | 1 219 637        |
| Hyror gästlägenhet                                      | 151 200           | 46 900           |
| Debiterade el kostnader medlemmar                       | 6 776             | 0                |
| El debitering moms                                      | 598 061           | 525 697          |
| Intäkter parkeringsavgifter                             | 854 091           | 7 301            |
| Fastighetsskatt, lokal ej moms                          | 132 000           | 116 504          |
| Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade | 262 500           | 1 044 547        |
| Intäkt lokalhyra enligt garanti                         | 0                 | 101 101          |
| Fakturerade kostnader driftskostnader lokal             | 117 501           | 114 289          |
| Avgift andrahandsuthyrning                              | 0                 | 7 140            |
| Hyra förråd   | 88 158            | 77 978           |
| Intäkter servitut, ej moms                              | 15 757            | 22 160           |
|   | <b>10 212 373</b> | <b>9 576 925</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                 | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Elförbrukning                   | 1 285 863        | 926 087          |
| Vatten och avlopp               | 559 349          | 490 434          |
| Uppvärmning                     | 835 745          | 854 833          |
| Avfall                          | 246 859          | 291 461          |
| Fastighetsförsäkring            | 76 644           | 59 158           |
| Löpande underhåll               | 625 956          | 700 894          |
| Yttre skötsel (inkl snöröjning) | 34 482           | 76 837           |
| Städning                        | 251 718          | 191 211          |
| Teknisk förvaltning             | 82 500           | 207 291          |
| Ekonomisk förvaltning           | 153 000          | 150 000          |
| TV/ Bredband                    | 153 533          | 165 012          |
| Revision                        | 26 875           | 26 563           |
| Övriga fastighetskostnader      | 187 660          | 227 876          |
| Fastighetsskatt                 | 132 000          | 114 000          |
| Styrelsearvoden                 | 148 504          | 148 504          |
| Reserverade osäkra fordringar   | 0                | 203 511          |
| Samfällighetsavgift             | 355 666          | 0                |
| Kostnader parkeringshantering   | 107 361          | 0                |
|                                 | <b>5 263 715</b> | <b>4 833 672</b> |

### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 854 802 500        | 854 802 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>854 802 500</b> | <b>854 802 500</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -45 733 431        | -31 444 368        |
| Årets avskrivningar                             | -6 105 576         | -14 289 063        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-51 839 007</b> | <b>-45 733 431</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>802 963 493</b> | <b>809 069 069</b> |

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

|  | 2022-12-31          | 2021-12-31          |
|--|---------------------|---------------------|
| Solifast, bundet till 2025-11-29 3,449%, rörlig ränta, Stibor 3M | -67 379 992         | -67 829 992         |
| Solifast, bundet till 2024-11-29 Fast Ränta 1,26%                | -65 559 992         | -65 834 992         |
| Solifast, bundet till 2026-11-29 Fast Ränta 1,50%                | -65 559 993         | -65 834 993         |
|  | <b>-198 499 977</b> | <b>-199 499 977</b> |

Amorteringen sker med 1 MSEK/år tills vidare.

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda avgifter | -2 537 604        | -2 328 979        |
| Upplupna kostnader    | -1 010 511        | -975 516          |
|                       | <b>-3 548 115</b> | <b>-3 304 495</b> |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 200 000 000        | 200 000 000        |
|                      | <b>200 000 000</b> | <b>200 000 000</b> |

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Staffan Sarbäck  
Ordförande

Geta Kron

Sören Eskilsson

Marcus Swanteson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Fabrikören i Nacka.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1614892

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>