

Årsredovisning

för

Brf Fabrikören i Nacka

769630-9256

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Fabrikören i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023 har styrelsen fortsatt arbetet med att förbättra och effektivisera rutinerna kring den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Styrelsen har även arbetat med följande frågor:

Underhållsplan

Januari 2023 fastställde styrelsen en långsiktig underhållsplan framtagen av en extern konsult, Delagott AB. Av rapporten framgår att sammantaget är standarden på fastigheten att betrakta som en nyproduktion med tillträde 2018. Underhållsplanen är ett viktigt dokument i såväl den kortsiktiga som i den långsiktiga ekonomiska planeringen.

Hissar

Styrelsen har under 2023 särskilt uppmärksammat och arbetat med de driftsproblem med föreningens sju hissar som eskalerade under senhösten 2022. Hissleverantören SCT Hiss genomförde våren 2023 en genomgripande genomgång av hissarna samt vidtog ett antal åtgärder i syfte att få väl fungerande hissar. Antalet rapporterade problem har under hösten varit betydligt färre och där majoriteten av inträffade driftstopp berott på yttre påverkan oftast föranlett av grus i dörrskenor.

Föreningen tecknade i december ett serviceavtal med S:t Eriks Hiss där det årligen ingår fyra förebyggande underhållsbesök. Styrelsen kommer även under 2024 fokusera på att hissarna servas samt att kvarvarande brister åtgärdas. KIWA har oktober 2023 besiktat samtliga hissar med utlåtande utan anmärkning.

Inbrott, skadegörelse och säkerhet

Även under 2023 har det tyvärr förekommit inbrott och skadegörelse i garaget under vårt hus. Brf Fabrikören har tillsammans med systerföreningen Brf No4 samt Brf Gustafshög vidtagit ett antal säkerhetshöjande åtgärder. Torggaragets samfällighetsförening, som ansvarar för hela garaget, har också involverats i detta arbete.

Sanering efter brand

December 2022 drabbades Fabrikörsvillan av brand. Till följd av kraftig rökutveckling i fel vindriktning drabbades flertalet av de medlemmar med lägenhet mot Fabrikörsvillan av sotnedfall mm vilket anmäldes omgående till vårt försäkringsbolag. OCAB genomförde i juni månad sanering av balkonger/terrasser/uteplatser samt fönster för ett 25-tal medlemmar som anmält behov av sanering.

Utemiljö

Trädgårdsgruppen har under 2023 lagt ner ett stort engagemang på att förbättra vår utemiljö i form av planteringar och belysning. Vi har att sommaren 2024 se fram emot en blomstrande innegård. Även miljön mellan vårt hus och Fabrikörsvillan har fått ett ansiktslyft tack vare flitigt arbete av våra medlemmar på våra två ”städdagar”.

Gästlägenheter

Under hösten 2022 kunde ytterligare en gästlägenhet tas i bruk. Styrelsen valde initialt att hyra ut denna lägenhet till ett företag på halvårsbasis. Den långsiktiga strategin är att gästlägenhet 2 ska hyras ut till företag/motsvarande på årsbasis. Hösten 2023 tecknades ett avtal avseende gästlägenhet 2 med Guestit vars verksamhet består i att tillhandahålla administration av andrahandsupplåtelse av bostadslägenheter. Verksamheten kommer att utvärderas under hösten 2024. Såväl gästlägenhet 1 som 2 har under 2023 kompletterats med möbler, städutrustning mm.

Energiförbrukning

Styrelsen har under 2023 studerat energiförbrukningen i syfte att se hur och på vilket sätt energiförbrukningen kan minskas, särskilt för gemensamma utrymmen. Som ett resultat av denna utredning fattades beslut om att inför en avgift för nyttjande av vår tvättstuga. Avgiften sattes till 50 kr/pass vilket inte på långa vägar täcker självkostnaden men bör mana till eftertanke.

De maskiner som finns i tvättstugan är betydligt mer energikrävande än de som finns i respektive lägenhet. Nyttjandet av tvättstugan har efter att avgiften infördes drastiskt minskat 2023 i jämförelse med 2022.

Källsorteringsrummet

December 2023 fattade styrelsen beslut om en uppfräschning av källsorteringsrummet något som kommer att genomföras januari 2024. Projektet har genomförts i dialog med LL- bolagen som också föreslagit förändringar i antal kärl mm som på sikt kommer att innebära minskade kostnader för hantering av matavfall, hushållsavfall och källsorterat material.

Avgiftshöjning

Under 2023 genomfördes en avgiftshöjning med två (2) procent i enlighet med den långsiktiga ekonomiska planen.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft åtta styrelsemöten under verksamhetsåret. Därtill har ett antal beslut fattats via per capsulam beslut mellan planerade styrelsemöten.

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, två gästlägenheter, kontorslokal, cykel-förvaring och

hobbyrum för medlemmarna.

Styrelsen består av fem 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens bokförda förlust beror på en hög avskrivningskostnad på grund av att föreningen är relativt nybildad med högt bokfört värde.

(De materiella anläggningstillgångarna är ca 800 mkr). Den tioåriga kassaflödesanalysen som styrelsen upprättat för 2023 till 2033, tillsammans med en upprättad underhållsplan (2023), visar på ett stabilt kassaflöde utan extraordinära avgiftshöjningar.

Kostnaderna i den långsiktiga underhållsplanen (50 år), som styrelsen tillsammans extern konsult låtit upprätta under 2023, planeras att betalas med eget sparande.

Kortsiktiga ekonomisk åtagande, i form av räntor och driftkostnader, kommer primärt att finansieras med höjda avgifter samt avtalsenliga hyreshöjningar i lokalhyreskontrakt.

Fastigheter

Föreningen äger 100 procent av Nacka Sicklaön 369:42 som under 2018 klövs från Nacka Sicklaön 369:32 som föreningen ägde 53,9 procent av. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen äger marken med äganderätt.

Lokaler

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

Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen: Barnvagnsförråd, cykelrum, soprum, hobbyrum, biorum, tvättstuga, hemmakontor samt två övernattningslägenheter. Varje lägenhet har tillhörande förråd. Ytterligare förrådsutrymmen finns att hyra.

Antal	Typ	Totalyta
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 S:t Eriks Hiss avseende service av hissar.

Medlemsinformation

På balansdagen 2023-12-31 är antalet tillträdde lägenheter i föreningen 113 st.
Antal medlemmar uppgick till 176 st vid räkenskapsårets slut.
Antal medlemmar 2022-12-31 179 st.

Överlåtelse

Antal överlåtelse under året 8 st.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Flerårsöversikt (Kkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 203 511	10 212 373	9 576 925	9 976 520
Resultat efter finansiella poster	-4 212 840	-3 976 624	-13 661 479	-13 760 900
Soliditet (%)	75,0	74,9	74,9	75,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	795	0	0	0
Skuldsättning per kvm	20 133	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	22 228	0	0	0
Sparande per kvm	193	0	0	0
Räntekänslighet (%)	28	0	0	0
Energikostnad per kvm	231	0	0	0
Energikostnad som har vidaredebiterats	87	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62	0	0	0

Med kvm menas Kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	653 432 500	899 738	-44 290 870	-3 976 624	606 064 744
Disposition av föregående års resultat:		1 700 000	-5 676 624	3 976 624	0
Årets resultat				-4 212 840	-4 212 840
Belopp vid årets utgång	653 432 500	2 599 738	-49 967 494	-4 212 840	601 851 904

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-49 967 494
årets förlust	-4 212 840
	-54 180 334
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	1 700 000
i ny räkning överföres	-55 880 334
	-54 180 334

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 203 511	10 212 373
Övriga rörelseintäkter		329 760	65 027
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 533 271	10 277 400
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 910 826	-5 263 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 105 576	-6 105 576
Summa rörelsekostnader		-11 016 402	-11 369 291
Rörelseresultat		516 869	-1 091 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 285	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 776 994	-2 884 920
Summa finansiella poster		-4 729 709	-2 884 733
Resultat efter finansiella poster		-4 212 840	-3 976 624
Resultat före skatt		-4 212 840	-3 976 624
Årets resultat		-4 212 840	-3 976 624

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	796 857 917	802 963 493
Summa materiella anläggningstillgångar		796 857 917	802 963 493
Summa anläggningstillgångar		796 857 917	802 963 493
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts - och hyresfordringar		114 059	1 813 778
Övriga fordringar		703 011	405 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 036	147 174
Summa kortfristiga fordringar		948 106	2 366 444
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 971 444	4 026 878
Summa kassa och bank		4 971 444	4 026 878
Summa omsättningstillgångar		5 919 550	6 393 322
SUMMA TILLGÅNGAR		802 777 467	809 356 815

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		653 432 500	653 432 500
Fond för yttre underhåll		2 599 738	899 738
Summa bundet eget kapital		656 032 238	654 332 238
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-49 967 494	-44 290 870
Årets resultat		-4 212 840	-3 976 624
Summa fritt eget kapital		-54 180 334	-48 267 494
Summa eget kapital		601 851 904	606 064 744
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	130 939 986	197 499 977
Summa långfristiga skulder		130 939 986	197 499 977
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	66 559 992	1 000 000
Leverantörsskulder		1 299 441	959 268
Skatteskulder		264 000	246 000
Övriga skulder		27 665	38 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 834 479	3 548 115
Summa kortfristiga skulder		69 985 577	5 792 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		802 777 467	809 356 815

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 212 840	-3 976 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 105 576	6 105 576
Betald skatt	-279 519	-164 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 613 217	1 964 754
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts och hyresfordringar	1 699 719	-144 913
Förändring av kortfristiga fordringar	16 139	-78 789
Förändring av leverantörsskulder	340 173	-417 240
Förändring av kortfristiga skulder	-1 724 682	259 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 944 566	1 582 913
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	944 566	582 913
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 026 878	3 443 965
Likvida medel vid årets slut	4 971 444	4 026 878

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 och och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 År

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 064 206	6 484 553
Hyror lokaler ej moms	1 910 446	1 501 776
Hyror gästlägenhet	111 466	151 200
Debiterade el kostnader medlemmar	0	6 776
El debitering moms	722 682	598 061
Intäkter parkeringsavgifter	1 000 767	854 091
Fastighetsskatt, lokal ej moms	132 000	132 000
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	0	262 500
Fakturerade kostnader driftskostnader lokal	130 254	117 501
Avgift andrahandsuthyrning	9 660	0
Hyra förråd	88 529	88 158
Intäkter servitut, ej moms	27 800	15 757
Övrigt	5 701	0
	11 203 511	10 212 373

I årsavgifterna ingår värme, varmvatten, digital TV, IP-Telefoni samt Internet.

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Elförbrukning	731 889	1 285 863
Vatten och avlopp	581 751	559 349
Uppvärmning	953 205	835 745
Avfall	176 454	246 859
Fastighetsförsäkring	90 320	76 644
Löpande underhåll	249 925	625 956
Yttre skötsel (inkl snöröjning)	70 052	34 482
Städning	264 102	251 718
Teknisk förvaltning	246 523	82 500
Ekonomisk förvaltning	174 418	153 000
TV/ Bredband	137 444	153 533
Revision	28 906	26 875
Övriga fastighetskostnader	507 925	187 660
Fastighetsskatt	132 000	132 000
Styrelsearvoden	141 314	148 504
Reserverade osäkra fordringar	10 005	0
Samfällighetsavgift	290 483	355 666
Kostnader parkeringshantering	112 310	107 361
Övrigt	11 800	0
	4 910 826	5 263 715

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	854 802 500	854 802 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	854 802 500	854 802 500
Ingående avskrivningar	-51 839 007	-45 733 431
Årets avskrivningar	-6 105 576	-6 105 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 944 583	-51 839 007
Utgående redovisat värde	796 857 917	802 963 493

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Solifast, bundet till 2025-11-29 4,997%, rörlig ränta, Stibor 3M	-66 379 992	-67 379 992
Solifast, bundet till 2024-11-26 Fast Ränta 1,26%	-65 559 992	-65 559 992
Solifast, bundet till 2026-11-26 Fast Ränta 1,50%	-65 559 993	-65 559 993
	-197 499 977	-198 499 977

Amorteringen sker med 1 MSEK/år tills vidare.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	-914 147	-2 537 604
Upplupna kostnader	-920 332	-1 010 511
	-1 834 479	-3 548 115

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	200 000 000	200 000 000
	200 000 000	200 000 000

Nacka 2024-

Staffan Sarbäck
Ordförande

Geta Kron

Sören Eskilsson

Marcus Swanteson

Marlene Olson

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Boström
Auktoriserad revisor