

Årsredovisning 2023

Brf Fabriksparken 1

769632-6169



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 48016d1a1f25da652d309687dae790baa5985c4a185f3bee8476759276418d2b7ac3d3f4396fa1f758602aef36162959da0a844b2edb754373e37f0dff72ad11

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabriksparken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-07-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-01-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2023-06-26.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har ett antal bostadsrätter som innehas av juridiska personer. Omfattningen är dock sådan att föreningen med nuvarande situation inte riskerar att bli skattemässigt oklassificerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Alpha 1 i Sundbybergs kommun. Fastigheten blev färdigställd 2019 och har åsatts värdeår 2019.

Föreningen har 153 bostadsrätter om totalt 10 368 kvm och 3 uthyrda lokaler om 396 kvm.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning

17 st 1 rum och kök

57 st 2 rum och kök

59 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

Parkeringsplatser för bil i garage upplåts genom hyresavtal från ägaren av den intilliggande parkeringsfastigheten i mån av tillgång. Garaget tillhör inte bostadsrättsföreningen.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret samt för GA 06 Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Åke Thomas Karlsson	Ordförande
Camilla Moore	Styrelseledamot
Daniel Eriksson	Styrelseledamot
Donya Salem	Styrelseledamot
Fredrik Onbiner	Styrelseledamot
Nils Jonas Olof Ringström	Styrelseledamot
Petra Strömwall	Styrelseledamot

Bo Berggren Suppleant

Valberedning

Sofia Eriksson
Anton Heglert
Rokan Shwan

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Åborg	Revisor	MT Revision AB
Robert Malmer	Revisorssuppleant	MT Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-04. Beslut om stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Planerat underhåll

Styrelsen bedömer det nuvarande underhållsbehovet som begränsat med hänsyn till att fastigheten är nyuppförd. En underhållsplan kommer att tas fram före femårs garantins utgång.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med stadgarna. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Aphos förvaltnings AB

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsanläggningar & servitut

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningarna Sundbyberg.

Tråden GA:1, GA:2 och GA:5. GA:1 och GA:2 avser konstruktionsdelar som grund med mera. Sopsugsterminalen avser Kabeln 6 mellan Alpha 1, Tråden 1-2 samt Startkabeln. GA:5 avser gårdsöverbyggnad med tillhörande jord, ytbeläggningar, planteringar samt övrig gårdsutrustning i gatutrymmet mellan Alpha 1 och Tråden 1-2.

För närvarande har inga samfällighetsföreningar bildats och styrelser till dessa konstituerats. Detta beroende på att slutbesked från övriga aktörer inte har etablerats och fastställts.

Lantmäteriets förrättning av Sopsugen är inte beslutad.

När föreningens fastighet bildades genom avstyckning från Kabeln 6 skapades åtta servitut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har utan tvekan varit ett utmanande, osäkert och oroligt år sett utifrån många aspekter. Med krig i Europa och bidragande försörjningsproblem, inflation och andra besvärande faktorer påverkas vi självklart som bostadsförening och medlemmar. För två år sedan hade vi räntor på våra lån runt 1%. I slutet på 2023 ligger flera låneräntor av förklarliga skäl på 4-5%.

Alla driftkostnader har ökat inom ramen för den höga inflationen. Avgiftshöjning från 1 januari 2023 om 5 % samt avgiftshöjning 1 januari 2024 är därför fullständigt naturligt steg för att balansera en trygg ekonomi i föreningen.

Styrelsen har aktivt arbetat med räntebärande likvid, analys av lån, flerårig budgetering, riskanalys mm för att bibehålla balans och ekonomisk trygghet.

Efter genomförd extrastämma och årsstämma beslutades om nya stadgar med anledning av förändrade förutsättningar samt revideringar i bostadsrättslagen.

Vid årsstämman beslutades att möjliggöra inglasning av balkonger med Lumon som leverantör. 19 inglasningar påbörjas i början av 2024.

Under 2023 har Fabriksparken 1, även efter genomförd obligatorisk ventilationskontroll, justerat ventilationsflödet i lägenheter och lokaler. Detta var viktigt och nödvändigt.

Styrelsen har, likt tidigare år, arbetat aktivt med informationshantering och kommunikation med medlemmarna i syfte att uppdatera om vad som görs, bör göras och vad som planeras.

Drift, allmänt underhåll och uppföljning har inneburit ett stort engagemang från styrelsens sida, bl a inom ramen för upprätthållande av 5 års garantin.

Relationen med samarbetspartners och leverantörer har varit och är god, vilket är nödvändigt för att erhålla rätt kvalitet på efterfrågat underhåll och stöd.

Processen att tillsammans med övriga delägare i gemensamhetsanläggningar om att etablera två samfällighetsföreningar har påbörjats. Ansökan har skickats in till Lantmäteriet.

Styrelsen ser fram emot ett stabilare år 2024 och kanske med sänkta räntor. 5-års garantibesiktning kommer att genomföras under september månad. Detta är självklart ett viktigt steg i föreningens förvaltning.

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5 % från 2023-01-01.

Förändringar i avtal

Vissa avtal har uppgraderats med anledning av de aktuella förutsättningarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 218 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 221 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

13 lägenheter ägs av MHS Bostäder vilka som medlemmar använder respektive lägenheter för andrahandsupplåtelse. Även denna form av nyttjande ska vidmakthållas med kvalitativa rutiner och relationer. Strävan är dock att efterhand minska antalet lägenheter med andrahandsupplåtelser.

Medlemsunderlaget förändras efterhand genom försäljningar. Detta innebär att medlemmar utgår respektive tillkommer. I syfte att skapa bra förutsättningar för nya medlemmar och föreningen har tre introduktioner genomförts under året innehållande information och rutiner och rundvandring.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5350 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 830 069	8 210 485	7 932 333	9 519 722
Resultat efter fin. poster	-4 745 994	-3 428 741	-5 179 363	-1 489 512
Soliditet (%)	85	84	83	83
Yttre fond	767 048	400 370	36 397	-
Taxeringsvärde	465 230 000	465 230 000	363 973 000	363 973 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	693	660	660	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,7	83,1	86,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 823	12 209	12 306	12 402
Skuldsättning per kvm	11 388	11 760	11 853	11 946
Sparande per kvm	120	247	127	418
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	24	38	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	86	76	74	72
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	39	59	19
Energikostnad per kvm	192	139	171	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,05	0,92	1,25
Räntekänslighet	17,07	18,50	18,65	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultat. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde så har föreningen ett negativt kassaflöde under 2023 pga avbetalning av skuld efter en tvist med leverantör samt genomförda extra amorteringar på föreningens lån. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden pga det höga ränteläget. Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens ekonomi och avgiftssättning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	703 567 000	-	-	703 567 000
Upplåtelseavgifter	4 000 000	-	-	4 000 000
Fond, yttre underhåll	400 370	-	366 678	767 048
Balanserat resultat	-10 591 834	-3 428 741	-366 678	-14 387 254
Årets resultat	-3 428 741	3 428 741	-4 745 994	-4 745 994
Eget kapital	693 946 794	0	-4 745 994	689 200 800

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 387 254
Årets resultat	-4 745 994
Totalt	-19 133 248

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	465 230
Balanseras i ny räkning	-19 598 478
	-19 133 248

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 830 069	8 210 485
Övriga rörelseintäkter	3	181 028	29 885
Summa rörelseintäkter		9 011 097	8 240 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 349 102	-3 601 854
Övriga externa kostnader	8	-339 957	-494 733
Personalkostnader	9	-276 475	-251 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 035 673	-5 986 008
Summa rörelsekostnader		-11 001 207	-10 333 935
RÖRELSERESULTAT		-1 990 110	-2 093 566
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-70	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 755 814	-1 335 266
Summa finansiella poster		-2 755 884	-1 335 175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 745 994	-3 428 741
ÅRETS RESULTAT		-4 745 994	-3 428 741

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	791 230 026	787 626 267
Markanläggningar	12	18 007 016	19 132 448
Pågående projekt		0	8 514 000
Summa materiella anläggningstillgångar		809 237 042	815 272 715
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		809 237 042	815 272 715
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		353 523	17 325
Övriga fordringar	13	6 366	97 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	307 001	225 968
Summa kortfristiga fordringar		666 890	340 446
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 501 516	15 433 713
Summa kassa och bank		4 501 516	15 433 713
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 168 406	15 774 159
SUMMA TILLGÅNGAR		814 405 448	831 046 874

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		707 567 000	707 567 000
Fond för yttre underhåll		767 048	400 370
Summa bundet eget kapital		708 334 048	707 967 370
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 387 254	-10 591 834
Årets resultat		-4 745 994	-3 428 741
Summa fritt eget kapital		-19 133 248	-14 020 576
SUMMA EGET KAPITAL		689 200 800	693 946 794
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	65 491 747	71 582 630
Summa långfristiga skulder		65 491 747	71 582 630
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	57 091 813	55 000 931
Leverantörsskulder		601 261	8 890 181
Skatteskulder		11 025	107 851
Övriga kortfristiga skulder		95 095	83 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 913 707	1 434 773
Summa kortfristiga skulder		59 712 901	65 517 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		814 405 448	831 046 874

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	15 433 713	13 499 614
Resultat efter finansiella poster	-4 745 994	-3 428 741
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	6 035 673	5 986 008
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 289 679	2 557 267
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-326 444	161 101
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 895 430	215 731
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-6 932 195	2 934 099
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 000 001	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 000 001	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 932 196	1 934 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 501 516	15 433 713

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabriksparken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 181 365	6 850 230
Övriga intäkter	193 417	126 360
Rabatt lokaler	0	-174 785
Hysesintäkter, lokaler	1 233 962	1 113 124
Fastighetsskatt*	132 308	272 624
VA lokaler	25 417	22 932
Övernattningslägenhet	63 600	0
Summa	8 830 069	8 210 485

* Bokförda intäkter avseende fastighetsskatt under 2022 innehåller även retroaktiva debiteringar för 2020-2021

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	87 195	29 885
Elstöd	93 833	0
Summa	181 028	29 885

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	134 219	96 194
Fastighetsskötsel	517 466	497 775
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 436	5 011
Bevakning och jour	0	11 201
Besiktning och service	94 116	109 617
OVK	209 418	68 913
Trädgårdsarbete	8 917	111 510
Snöskottning	52 625	47 053
Summa	1 022 198	947 273

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	280 217	321 339
Låssystem	41 257	23 705
Planerat underhåll	0	98 552
Summa	321 474	443 596

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	506 958	255 579
Uppvärmning	926 240	818 602
Vatten	638 281	420 101
Sophämtning	653 357	468 532
Summa	2 724 837	1 962 814

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	136 014	102 922
Bredband	12 280	12 949
Fastighetsskatt	132 300	132 300
Summa	280 594	248 171

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	10 384	19 869
Övriga förvaltningskostnader	61 515	107 440
Tele- och datakommunikation	8 007	8 559
Juridiska kostnader	5 583	61 500
Revisionsarvoden	38 651	44 361
Stämmor / styrelsemöten	6 525	7 871
Ekonomisk förvaltning	191 250	177 784
IT-tjänster	9 401	11 054
Konsultkostnader	0	46 343
Bankkostnader	8 642	9 952
Summa	339 957	494 733

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 375	191 250
Sociala avgifter	66 100	60 091
Summa	276 475	251 341

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 754 765	1 332 765
Övriga räntekostnader	1 049	2 501
Summa	2 755 814	1 335 266

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	802 207 990	802 207 990
Årets inköp	8 514 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	810 721 990	802 207 990
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 581 723	-9 721 147
Årets avskrivning	-4 910 241	-4 860 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 491 964	-14 581 723
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	791 230 026	787 626 267
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>316 150 926</i>	<i>316 150 926</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	312 000 000	312 000 000
Taxeringsvärde mark	153 230 000	153 230 000
Summa	465 230 000	465 230 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 508 750	22 508 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 508 750	22 508 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 376 302	-2 250 870
Årets avskrivning	-1 125 432	-1 125 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 501 734	-3 376 302
Utgående restvärde enligt plan	18 007 016	19 132 448

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	732	90 511
Övriga fordringar	5 634	6 642
Summa	6 366	97 153

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 466	45 693
Försäkringspremier	169 259	136 948
Förvaltning	44 276	43 327
Summa	307 001	225 968

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-04-22	4,54 %	35 163 397	35 443 397
Nordea	2025-04-16	1,08 %	43 954 247	44 304 247
Nordea	2024-04-22	4,54 %	18 837 534	18 987 534
Nordea	2026-04-15	0,98 %	22 062 500	22 237 500
Nordea	2024-04-22	4,76 %	2 565 882	5 610 883
Summa			122 583 560	126 583 561
Varav kortfristig del			57 091 813	55 000 931

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 583 560 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 770	46 769
El	77 631	32 611
Uppvärmning	134 466	121 069
Utgiftsräntor	649 569	323 592
Styrelsearvode och sociala avgifter	187 095	161 960
Förutbetalda avgifter/hyror	816 176	748 772
Summa	1 913 707	1 434 773

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	129 083 561	129 083 561

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 10 % från 2024-01-01.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Åke Thomas Karlsson
Ordförande

Camilla Moore
Styrelseledamot

Daniel Eriksson
Styrelseledamot

Donya Salem
Styrelseledamot

Fredrik Onbinder
Styrelseledamot

Nils Jonas Olof Ringström
Styrelseledamot

Petra Strömwall
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

MT Revision AB
Fredrik Åborg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fabriksparken 1

Org.nr 769632-6169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fabriksparken 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fabriksparken 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor