

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
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

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-44 290 870
årets förlust	-3 976 624
	-48 267 494

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	1 700 000
i ny räkning överföres	-49 967 494
	-48 267 494

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

Resultaträkning

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

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	802 963 493	809 069 069
Summa materiella anläggningstillgångar		802 963 493	809 069 069
Summa anläggningstillgångar		802 963 493	809 069 069
Omsättningstillgångar			
<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
Summa kortfristiga fordringar		2 366 444	1 960 544
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 026 878	3 443 965
Summa kassa och bank		4 026 878	3 443 965
Summa omsättningstillgångar		6 393 322	5 404 509
SUMMA TILLGÅNGAR		809 356 815	814 473 578

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		653 432 500	653 432 500
Fond för yttre underhåll		899 738	674 738
Summa bundet eget kapital		654 332 238	654 107 238
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-44 290 870	-30 404 391
Årets resultat		-3 976 624	-13 661 479
Summa fritt eget kapital		-48 267 494	-44 065 870
Summa eget kapital		606 064 744	610 041 368
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	197 499 977	131 009 985
Summa långfristiga skulder		197 499 977	131 009 985
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		5 792 094	73 422 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		809 356 815	814 473 578

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 964 754	624 296
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 582 913	984 638
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	199 591 767
Amortering av lån		-1 000 000	-199 649 977
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-58 210
Årets kassaflöde		582 913	926 428
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 443 965	2 517 537
Likvida medel vid årets slut		4 026 878	3 443 965

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
	10 212 373	9 576 925

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
	5 263 715	4 833 672

Not 4 Byggnader och mark

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

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
	-198 499 977	-199 499 977

Amorteringen sker med 1 MSEK/år tills vidare.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	200 000 000	200 000 000
	200 000 000	200 000 000

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.**

Herre: GEVA RIKIN
Identifikation: Svensk e-legitimation**
Datum: 0. Dec 2023 16:40:09 (UTC+01:00)

Herre: HAROLD SJUNNTESSON
Identifikation: Svensk e-legitimation**
Datum: 0. Dec 2023 16:40:12 (UTC+01:00)

Herre: SHAFWAN SHABAZI
Identifikation: Svensk e-legitimation**
Datum: 0. Dec 2023 16:40:12 (UTC+01:00)

Herre: SÖREN ESNILSSON
Identifikation: Svensk e-legitimation**
Datum: 0. Dec 2023 16:41:13 (UTC+01:00)

Herre: Lars Carrel Andros Chastin
Identifikation: Svensk e-legitimation**
Datum: 0. Dec 2023 16:41:13 (UTC+01:00)

* 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>