

Årsredovisning 2024

Brf Fabriksparken 1

769632-6169



 rkVrvSQokx-SJ74SvHXiJx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabriksparken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Sundbybergs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alpha 1 i Sundbybergs kommun	2019	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

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

Styrelsens sammansättning

Åke Thomas Karlsson	Ordförande
Thérèse Drevesjö	Styrelssuppleant
Camilla Moore	Styrelseledamot
Donya Salem	Styrelseledamot
Fredrik Onbiner	Styrelseledamot
Jenny Sommar	Styrelseledamot
Petra Strömwall	Styrelseledamot
Inga-Lill Kristiansson	Styrelseledamot

Valberedning

Robin Wikström (ordf), John Maddison, Karl Linde, Thomas Charrier

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor
Robert Malmer Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Aphos förvaltnings AB
Sopsug	Circlona AB
Trädgårdstjänst	RA Trädgård AB
Avfall och vatten	SAVAB
Access	Mysec
El	Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Bredband	Halebop
Återvinning	Liselotte Löf AB
Serviceavtal hissar	Elementhiss
Banklån	Nordea

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fabriksparken GA01/05 Samfällighetsförening samt Fabriksparken GA06 Samfällighetsförening, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar fabriksparken GA01/05 Samfällighetsförening (Tråddragargränd): Sundbyberg Tråden GA01-Grundläggning och del av gårdsbjälklag (Fyra ägare). Sundbyberg Tråden GA05-Gårdsöverbyggnad (Tre ägare). BrF Fabriksparken1 ägarandel: GA01 39,6 %, GA05 45 %. Fabriksparken GA06 Samfällighetsförening (Sopsugsanläggningen): BrF Fabriksparken1 ägarandel: GA06 45 %..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har en extra amortering genomförts i syfte att minska lånebilden. Avgiften höjdes med 10 % 1 januari främst med anledning av rådande inflation och högre räntor.

Förändringar i avtal

Garantin för trädgårdsskötsel har gått ut under året, vilket har inneburit tecknande av ett nytt avtal med RA Trädgård.

Övriga uppgifter

Året inleddes med hög inflation och därmed ökade kostnader för föreningen. Inflationen har dock stabiliserats. Allmänna osäkerheter har präglat styrelsearbetet i syfte att kunna vidta rätt åtgärder vid rätt tidpunkt.

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

Verksamheten har under året, trots osäkerheter, genomförts under kontrollerade former. Styrelsen har bl a kraftsamlat till den särskilda besiktningen under hösten.

Vid årsstämman 2023 beslutades att möjliggöra inglasning av balkonger med Lumon som leverantör inom ramen för ett femårigt ramavtal. 19 inglasningar monterades i början av 2024. Inglasningar har därefter fortsatt i sakta fart.

Under hösten 2024 har särskild besiktning genomförts. Besiktningen som sådan och vidtagna åtgärder har i stort fungerat enligt plan. Vid årsskiftet fanns ytterligare några kvarstående åtgärder bl a beroende på leveranstider. Besiktningsmannen beslutade om förlängd garanti om 2 år på vissa delar.

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, vilken upphörde den 14 okt.

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 etablera två samfällighetsföreningar har avslutats. Fabriksparken GA01/05 Samfällighetsförening samt Fabriksparken GA01/05 Samfällighetsförening bildades efter beslut av Lantmäteriet den 13 juni. Styrelserna är konstituerade och kostnadsfördelning avseende drift och underhållsfondering mellan aktörerna är etablerade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 234 st. Tillkommande medlemmar under året var 36 och avgående medlemmar under året var 35. Vid räkenskapsårets slut fanns det 235 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 852 309	8 830 069	8 210 485	7 932 333
Resultat efter fin. poster	-4 697 634	-4 745 994	-3 428 741	-5 179 363
Soliditet (%)	85	85	84	83
Yttre fond	1 232 278	767 048	400 370	36 397
Taxeringsvärde	465 230 000	465 230 000	465 230 000	363 973 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	693	660	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	79,7	83,1	86,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 679	11 823	12 209	12 306
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 249	11 388	11 760	11 853
Sparande per kvm totalyta, kr	134	120	247	127
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	47	24	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	86	76	74
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	59	39	59
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	192	139	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,21	1,05	0,92
Räntekänslighet (%)	15,32	17,07	18,50	18,65

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

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 likviditets öde så har föreningen genomfört extra amorteringar på föreningens lån. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens ekonomi och avgiftssättning

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	703 567 000	-	-	703 567 000
Upplåtelseavgifter	4 000 000	-	-	4 000 000
Fond, yttre underhåll	767 048	-	465 230	1 232 278
Balanserat resultat	-14 387 254	-4 745 994	-465 230	-19 598 478
Årets resultat	-4 745 994	4 745 994	-4 697 634	-4 697 634
Eget kapital	689 200 800	0	-4 697 634	684 503 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 598 478
Årets resultat	-4 697 634
Totalt	-24 296 112

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	465 230
Att från yttre fond i anspråk ta	-67 611
Balanseras i ny räkning	-24 693 731
	-24 296 112

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 852 309	8 830 069
Övriga rörelseintäkter	3	57 432	181 028
Summa rörelseintäkter		9 909 741	9 011 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 658 197	-4 349 102
Övriga externa kostnader	9	-619 124	-339 957
Personalkostnader	10	-263 350	-276 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 071 148	-6 035 673
Summa rörelsekostnader		-11 611 819	-11 001 207
RÖRELSERESULTAT		-1 702 078	-1 990 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 662	-70
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 030 218	-2 755 814
Summa finansiella poster		-2 995 556	-2 755 884
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 697 634	-4 745 994
ÅRETS RESULTAT		-4 697 634	-4 745 994

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	786 284 310	791 230 026
Markanläggningar	13	16 881 584	18 007 016
Summa materiella anläggningstillgångar		803 165 894	809 237 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		803 165 894	809 237 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		194 044	353 523
Övriga fordringar	14	9 871	6 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	374 183	307 001
Summa kortfristiga fordringar		578 098	666 890
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 048 791	4 501 516
Summa kassa och bank		4 048 791	4 501 516
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 626 889	5 168 406
SUMMA TILLGÅNGAR		807 792 783	814 405 448

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		707 567 000	707 567 000
Fond för yttre underhåll		1 232 278	767 048
Summa bundet eget kapital		708 799 278	708 334 048
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 598 478	-14 387 254
Årets resultat		-4 697 634	-4 745 994
Summa fritt eget kapital		-24 296 112	-19 133 248
SUMMA EGET KAPITAL		684 503 166	689 200 800
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 712 500	65 491 747
Summa långfristiga skulder		21 712 500	65 491 747
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		99 371 061	57 091 813
Leverantörsskulder		378 763	601 261
Skatteskulder		4 964	11 025
Övriga kortfristiga skulder		92 046	95 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 730 283	1 913 707
Summa kortfristiga skulder		101 577 117	59 712 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		807 792 783	814 405 448

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 702 078	-1 990 110
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 071 148	6 035 673
	4 369 070	4 045 563
Erhållen ränta	34 662	-70
Erlagd ränta	-3 170 148	-2 429 837
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 233 584	1 615 656
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	88 792	-326 444
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-275 102	-8 221 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 047 274	-6 932 195
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 499 999	-4 000 001
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 499 999	-4 000 001
ÅRETS KASSAFLÖDE	-452 725	-10 932 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 501 516	15 433 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 048 791	4 501 516

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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 900 572	7 181 365
Hysesintäkter, lokaler	1 314 364	1 233 962
Fastighetsskatt	132 308	132 308
VA lokaler	27 072	25 417
Debiterade avgifter lokaler	45 172	42 397
Övriga intäkter	365 221	151 020
Övernattningslägenhet	67 600	63 600
Summa	9 852 309	8 830 069

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	57 432	87 195
Elstöd	0	93 833
Summa	57 432	181 028

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	165 271	134 219
Fastighetsskötsel	538 739	517 466
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 436
Besiktning och service	314 618	94 116
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	209 418
Trädgårdsarbete	44 372	8 917
Snöskottning	37 211	52 625
Summa	1 100 210	1 022 198

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	352 194	280 217
Låssystem	60 398	41 257
Summa	412 592	321 474

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	67 611	0
Summa	67 611	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	479 197	506 958
Uppvärmning	1 014 849	926 240
Vatten	680 257	638 281
Sophämtning	466 562	653 357
Summa	2 640 865	2 724 837

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	165 767	136 014
Bredband	138 852	12 280
Fastighetsskatt	132 300	132 300
Summa	436 919	280 594

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning GA05	45 540	0
Gemensamhetsanläggning GA06	158 288	0
Förbrukningsmaterial	3 064	10 384
Övriga förvaltningskostnader	99 389	90 786
Telekommunikation	6 517	8 007
Juridiska kostnader	0	5 583
Revisionsarvoden	56 939	38 651
Ekonomisk förvaltning	182 543	177 104
Bankkostnader	8 507	8 642
Övriga externa tjänster	58 336	800
Summa	619 124	339 957

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	210 375	210 375
Sociala avgifter	52 975	66 100
Summa	263 350	276 475

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 030 144	2 754 765
Övriga räntekostnader	74	1 049
Summa	3 030 218	2 755 814

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	810 721 990	802 207 990
Årets inköp	0	8 514 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	810 721 990	810 721 990
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 491 964	-14 581 723
Årets avskrivning	-4 945 716	-4 910 241
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 437 680	-19 491 964
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	786 284 310	791 230 026
<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 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 508 750	22 508 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 508 750	22 508 750
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 501 734	-3 376 302
Årets avskrivning	-1 125 432	-1 125 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 627 166	-4 501 734
Utgående restvärde enligt plan	16 881 584	18 007 016

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	747	732
Övriga fordringar	9 124	5 634
Summa	9 871	6 366

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 745	91 076
Försäkringspremier	175 627	169 259
Bredband	32 922	2 390
Förvaltning	45 889	44 276
Summa	374 183	307 001

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-04-22	3,35 %	34 883 397	35 163 397
Nordea	2025-04-16	1,08 %	43 604 247	43 954 247
Nordea	2025-04-22	3,35 %	18 687 534	18 837 534
Nordea	2026-04-15	0,98 %	21 887 500	22 062 500
Nordea	2025-04-22	3,35 %	2 020 883	2 565 882
Summa			121 083 561	122 583 560
Varav kortfristig del			99 371 061	57 091 813

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 083 561 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 400	23 770
El	36 919	77 631
Uppvärmning	136 779	134 466
Utgiftsräntor	509 639	649 569
Styrelsearvode och sociala avgifter	187 095	187 095
Förutbetalda avgifter/hyror	818 451	816 176
Beräknat revisionsarvode	40 000	25 000
Summa	1 730 283	1 913 707

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	129 083 561	129 083 561

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning kommer att genomföras 1 april med 6 %. Styrelsens beslutet grundar sig på ökade driftkostnader för bl.a. avfallshantering, energi och vatten. Därtill har föreningen ett omfattande lån som övergår till rörlig ränta, vilket ytterligare påverkar den ekonomiska situationen. Vi ser att marknadens ränteläge har stabiliserats. Dock pågår stora omvälvningar i vår omvärld som skapar osäkerhet. Ytterligare justeringar under 2025, kan därför inte uteslutas. Styrelsen strävar dock efter att minimera behovet av sådana åtgärder.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbybergs kommun

Camilla Moore
Styrelseledamot

Donya Salem
Styrelseledamot

Fredrik Onbiner
Styrelseledamot

Inga-Lill Kristiansson
Styrelseledamot

Jenny Sommar
Styrelseledamot

Åke Thomas Karlsson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fredrik Åborg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 10:26

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 03.03.2025 16:14

DOCUMENT ID:

SJ74SvHXiJx

ENVELOPE ID:

rkVrvSQokx-SJ74SvHXiJx

DOCUMENT NAME:

Brf Fabriksparken 1, 769632-6169 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åke Thomas Karlsson thomas.a.karlsson57@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 16:20 03.03.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.66
2. Donya Salem donya.salem@hotmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 16:30 03.03.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 196.70.249.146
3. CAMILLA MOORE camilla.h.fm@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 17:20 03.03.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.36.51
4. FREDRIK ONBINER onbiner@me.com	Signed Authenticated	03.03.2025 17:27 03.03.2025 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.64.58
5. JENNY SOMMAR jenny.sommar94@hotmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 18:49 03.03.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.149.112
6. Siv Inga-Lill Adéle Kristiansson inga-lill.kristiansson@hotmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 22:34 03.03.2025 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.171.145
7. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	04.03.2025 10:26 04.03.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionssed 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 2024 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 10:27

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 03.03.2025 16:14

DOCUMENT ID:

S1ZVBDSXs1e

ENVELOPE ID:

S1l4Bvrmikx-S1ZVBDSXs1e

DOCUMENT NAME:

Fabriksparken 1 RB 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	 Signed	04.03.2025 10:27	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	04.03.2025 10:26	Low	IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed