

Årsredovisning 2024

Brf T2 Fabriksp

769639-5354



Välkommen till årsredovisningen för Brf T2 Fabriksp

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 kommer 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.

Kassa ödesanalys

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 Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20 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
Sundbyberg Tråden 2	2021	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 99 bostadsrätter om totalt 6 442 kvm och 2 lokaler om 171 kvm. Byggnadernas totalyta är 6608 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Uvelid	Ordförande
Andreas Grünewald	Styrelseledamot
Malin Siekkinen	Styrelseledamot
Martin Holmqvist	Styrelseledamot
Jenny Sofie Wallner Eriksson	Styrelseledamot
Kitty Lundin	Suppleant

Valberedning

Jörgen Lundin

Maria Edstedt

Firmateckning

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

Revisorer

Lars Jäderström Revisor Strawberry Audit AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Teknisk Förvaltning NABO

Ekonomi NABO

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fabriksparken GA01/06 Samfällighetsförening , med en andel på 18.9%.

Samfälligheten förvaltar utrymme för containrar, ventilrum, dörrar och väggar samt Sopsugsanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Den föregående styrelsen, tillsatt av Besqab (tidigare Aros) har i Årsredovisning och på Årsstämman 2024-06-04 ej informerat om att föreningen, genom ett avtal med entreprenören MVB Öst AB och och Brf T2 Fabriksp, blivit målsägande i en tvist mellan entreprenören. Avtalet med MVB Öst AB slöts mellan Brf Fabriksparken 3, org.nr 769632-6177. Brf Fabriksparken 3 har fusionerats med Bostadsrättsföreningen T2 Fabriksp vilken därmed blev lagfaren ägare av fastigheten och motpart i avtalet med Brf T2 Fabriksp. Tvisten uppstod under entreprenaden 2023 och 2024 och var känt för tidigare styrelse och Besqab under tidigare verksamhetsår. Entreprenören har framställt kostnadskrav mot föreningen med anledning av påstådda kostnadsökningar i genomförd entreprenad i projektet. Föreningen har ställt viteskrav på entreprenören hänförlig till Entreprenörens försening i entreprenaden. Mot bakgrund av avtal med Besqab kommer föreningen inte drabbas av kostnader eller intäkter med anledning av tvisten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under det gångna året har Besqab beslutat att inlämna krav på skadestånd och förseningsavgifter avseende genomförd entreprenad av MVB öst

till skiljedomstol. Besqab har förbundit sig att bära samtliga kostnader

I januari 2024 har det rörliga lånet i föreningens lån omsatts till en lägre ränta. P.g.a. att den tidigare styrelsen ej följt sittande styrelsen önskan, är övriga lån fortsatt bundna till en hög ränta. Se kapitlet om föreningens lån.

Under året har NABO skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen. den tekniska förvaltningen har enligt styrelsen varit undermålig och en dialog pågår med NABO.

Det första året har inneburit en omfattande belastning på styrelsen p.g.a. en undermålig överlämning av Besqab och p.g.a. brister i entreprenad och teknisk förvaltning.

Förändringar i avtal

Flertalet avtal har av Besqab bundits i flera år, varför avtal ej kunnat sägas upp, även om så önskats.

Övriga uppgifter

Trots brister i överlämningen har styrelsen under året lyckats förvalta fastigheten väl.

Styrelsen vill tacka alla som bidragit till förvaltningen av föreningen genom snöskottning, sopsortering m.m. Det är oerhört viktigt att föreningen hjälps åt och håller ned kostnader i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 157 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 649 470	3 915 745	-	-
Resultat efter fin. poster	-5 061 154	5 881 392	102 952	-
Soliditet (%)	83	82	neg	neg
Taxeringsvärde	297 902 000	167 656 000	121 894 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	820	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,2	100	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 937	13 979	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 587	13 618	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-35	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	318	149	-	-
Räntekänslighet (%)	17,29	17,00	-	-

Den stora ökningen av nettoomsättning i jämförelse med 2023 beror på att föreningen inte hade intäkter för hela föregående räkenskapsåret. Utan tillträde av lägenheterna skedde under första halvåret 2023.

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 el och vatten (totalt 467 619 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -230 825 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Underskottet motsvarar dock nästan nedskrivningen -4 762 126 av fastighetens värde, varför styrelsens bedömning är att underskottet inte ett orimligt underskott eller äventyrar föreningens framtida åtaganden. Styrelsen höjde avgifterna med 23% i januari 2025 för att möta ökade räntekostnader samt har under 2024, som varit det första egna verksamhetsåret, kraftigt minskat föreningens kostnader. Det utmanande ränteläget kommer dock sannolikt medföra att ytterligare höjning av avgifterna under 2025 kan komma att behövas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	451 725 000	-	-	451 725 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-5 674 803	5 881 392	-	206 589
Årets resultat	5 881 392	-5 881 392	-5 061 154	-5 061 154
Eget kapital	451 931 589	0	-5 061 154	446 870 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	206 589
Årets resultat	-5 061 154
Totalt	-4 854 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	198 390
Balanseras i ny räkning	-5 052 955
	-4 854 565

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	5 649 470	3 915 745
Övriga rörelseintäkter	3	5 349 975	6 683 845
Summa rörelseintäkter		10 999 445	10 599 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 990 183	-1 536 364
Övriga externa kostnader	9	-155 203	-1 185 120
Personalkostnader		-67 303	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 762 126	0
Summa rörelsekostnader		-11 974 816	-2 721 484
RÖRELSERESULTAT		-975 371	7 878 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 741	9 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 083 042	-2 005 839
Summa finansiella poster		-4 085 783	-1 996 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 061 154	5 881 392
ÅRETS RESULTAT		-5 061 154	5 881 392

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	537 150 874	541 913 000
Pågående projekt		-0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		537 150 874	541 913 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig fordran	12	0	916 216
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	916 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		537 150 874	542 829 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		472 440	53 775
Övriga fordringar	13	1 628 392	1 730 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	320 654	197 122
Summa kortfristiga fordringar		2 421 486	1 981 462
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	5 120 920
Redovisningsmedel		1 482 432	0
Summa kassa och bank		1 482 432	5 120 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 903 918	7 102 382
SUMMA TILLGÅNGAR		541 054 791	549 931 598

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		451 725 000	451 725 000
Summa bundet eget kapital		451 725 000	451 725 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		206 589	-5 674 803
Årets resultat		-5 061 154	5 881 392
Summa ansamlad förlust		-4 854 565	206 589
SUMMA EGET KAPITAL		446 870 435	451 931 589
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	60 124 000	89 782 018
Övriga långfristiga skulder		106 875	106 875
Summa långfristiga skulder		60 230 875	89 888 893
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 658 016	270 654
Leverantörsskulder		253 789	1 450 867
Skatteskulder		729 020	1 168 136
Övriga kortfristiga skulder		1 036 527	20 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 276 129	5 201 167
Summa kortfristiga skulder		33 953 481	8 111 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		541 054 791	549 931 598

Kassa ödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-975 371	7 878 106
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 762 126	0
	3 786 755	7 878 106
Erhållen ränta	-2 741	9 124
Erlagd ränta	-4 083 042	-2 005 839
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-299 028	5 881 392
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	476 192	-6 908
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 544 996	-103 311 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 367 832	-97 437 136
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-160 180 119
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-916 216
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-161 096 335
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	451 715 000
Upptagna lån	0	90 052 672
Amortering av lån	-270 656	-52 531 060
Förändring av checkräkningskredit	0	-266 369 455
Depositioner	0	106 875
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 656	222 974 032
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 638 488	-35 559 439
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 120 920	40 680 359
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 482 432	5 120 920

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf T2 Fabriksp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, el, kabel-tv, 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 - 3,33 %
---------	------------

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.

Kassa ödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 442 209	3 355 870
Hysesintäkter, lokaler	431 359	78 872
Kabel-TV/Bredband	282 744	204 822
Vatten	193 115	53 020
El	279 463	97 503
Övriga intäkter	20 580	125 658
Summa	5 649 470	3 915 745

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	3 470 001	0
Övriga fakturerade kostnader	159 906	5 790 094
Övrig intäkt 2	0	9 031
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	0	30 000
Räntekompensation	1 720 067	854 720
Summa	5 349 975	6 683 845

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	273 727	337 693
Städning	153 729	122 996
Besiktningkostnader	13 680	0
Brandskydd	11 807	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	31 712	0
Snöskottning	3 258	23 898
Summa	487 914	484 588

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 804	0
Soprum/miljöanläggning	22 887	0
VA	2 444	0
Ventilation	16 434	0
Hissar	14 862	0
Gård/markytor	22 289	0
Summa	81 720	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	900	0
Summa	900	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	836 112	24 707
Uppvärmning	879 964	115 167
Vatten	383 520	239 854
Sophämtning	184 507	178 708
Summa	2 284 103	558 437

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 360	6 096
Bredband	225 303	334 745
Arvode teknisk förvaltning	33 250	0
Samfällighet	259 299	0
Fastighetsskatt	59 824	0
Avräkning vidarefakt.	3 474 511	152 498
Summa	4 135 547	493 339

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övrig kostnad	155 546	0
Övriga förvaltningskostnader	-126 585	320 936
Programvaror	-4 075	55 705
Revisionsarvoden	30 000	30 000
Ekonomisk förvaltning	46 029	0
Tidigare förvaltning	12 311	778 479
Extradebitering förvaltn.	18 972	0
Förvaltningsarvoden	23 005	0
Summa	155 203	1 185 120

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 061 681	2 005 234
Övriga räntekostnader	21 361	605
Summa	4 083 042	2 005 839

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	541 913 000	107 904 800
Årets inköp	0	434 008 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	541 913 000	541 913 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-4 762 126	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 762 126	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	537 150 874	541 913 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>228 271 291</i>	<i>228 271 291</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 712 000	62 500 000
Taxeringsvärde mark	105 190 000	105 156 000
Summa	297 902 000	167 656 000

NOT 12, RÄNTEKOMPENSATION	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	916 216
Summa	0	916 216

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Räntekompensation	924 433	1 728 720
Skattekonto	703 959	1 845
Summa	1 628 392	1 730 565

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 644	197 122
Fastighetsskötsel	31 601	0
Städning	40 183	0
Försäkringspremier	75 048	0
Kabel-TV	3 000	0
Bredband	47 173	0
Förvaltning	23 005	0
Summa	320 654	197 122

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-07-08	3,95 %	29 658 016	29 928 672
SBAB	2026-07-06	4,63 %	30 062 000	30 062 000
SBAB	2028-07-06	4,31 %	30 062 000	30 062 000
Summa			89 782 016	90 052 672
Varav kortfristig del			29 658 016	270 654

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 428 736 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen räntekompensation	922 601	2 644 936
El	52 974	0
Uppvärmning	88 739	0
Löner	49 300	0
Sociala avgifter	18 003	0
Förutbetalda avgifter/hyror	437 328	423 131
Upplupna projektkostnader	677 184	2 133 100
Beräknat revisionsarvode	30 000	0
Summa	2 276 129	5 201 167

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	90 200 000	90 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari skedde en avgiftshöjning med 23% p.g.a de fortsatt höga lånekostnaderna.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Andreas Grünewald
Styrelseledamot

Malin Siekkinen
Styrelseledamot

Martin Holmqvist
Styrelseledamot

Peter Uvelid
Ordförande

Sofie Wallner
Styrelseledamot

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

Strawberry Audit AB
Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen T2 Fabriksp
Org.nr 769639-5354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen T2 Fabriksp för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-03-27 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning

under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen T2 Fabriksp för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Deltagare

STRAWBERRY AUDIT AB Sverige

ANDREAS GRÜNEWALD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 19:46:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS GRÜNEWALD

Andreas Grünewald
a.grunewald2@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.69.208.160

MALIN SIEKKINEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 09:13:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN SIEKKINEN

Malin Siekkinen
malinsiekkinen@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.89.150.182

MARTIN HOLMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 17:12:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN HOLMQVIST

Martin Holmqvist
martin.holmqvist1985@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.73.71

PETER UVELID Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 09:42:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Uvelid

Peter Uvelid
peter.uvelid@outlook.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.217.186

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 11:35:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jenny Sofie Wallner Eriksson

Sofie Wallner
sofie@sofiewallner.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.139.1

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-21 07:06:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström

Lars Jäderström
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.236.201.186