

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fabriken i Nacka

Org.nr. 769638-9829

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-09-10.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 362:4. Fastigheten har andelar i gemensamhetsanläggningarna Nacka Sicklaön GA:173-175. Gemensamhetsanläggningarna förvaltar garage, 2 innergårdar och servicerum/logistikrum.

Inflyttning skedde under vintern 2023 och våren 2024.

Fastigheten består av ca 49 lägenheter, total BOA c:a 3 120 m².

Föreningen disponerar 24 parkeringsplatser varav 23 i garage.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2026.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda förskott.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 298 500 000 kr.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet (2024-04-30) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar landar på 1 124 Tkr, vilket innebär att det har funnits medel för att täcka de löpande kostnaderna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2024-05-29:

Toni Lahdo, ledamot, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Den av byggentreprenören utsedda styrelsen valde att i april 2024 binda föreningens samtliga tre lån till fast ränta med 2, 3 resp. 4 års löptid. Räntenivåerna framgår på annan plats i denna årsredovisning.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-29:

Camilla Wallin, ledamot, ordförande

Björn Evers, ledamot

Kristina Groth Zabell, ledamot

Björn Zabell, ledamot

Suppleanter har varit Per Olof Gunnesson, Charlotta Halling och Rickard Rosén.

Till följd av att Camilla Wallin fått fast anställning hos Besqab så avgick hon som ordförande för föreningen från 2024 12 31. Från samma datum utsågs som ny ordförande Kristina Groth Zabell.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Brf Fabriken i Nacka

Org.nr. 769638-9829

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2025 höjs med 5% från 2025-01-01

Föreningens säte är Nacka.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 103 634	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 653 505	0	0	0
Soliditet (%)	84,80	59,30	0	0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	474	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	11 164	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 080	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	-26	0	0	0
Räntekänslighet (%)	24	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	149	0	0	0

Definitioner av nyckeltal

Bostadsrättsyta uppgår till 3 120 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 935 kvadratmeter.

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%) : Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	74
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	76

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	252 906 500	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	4 198 500	0			
Omfördelning	-81 821 500	81 821 500	0	0	0
Årets förlust					-2 653 505
Belopp vid årets utgång	175 283 500	81 821 500	0	0	-2 653 505

Brf Fabriken i Nacka

Org.nr. 769638-9829

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
årets förlust

-2 653 505

-2 653 505

Styrelsen föreslår att
till fond för yttre underhåll avsätts
i ny räkning överföres

62 712

-2 716 217

-2 653 505

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Fabriken i Nacka

Org.nr. 769638-9829

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 103 634</u> 2 103 634	<u>0</u> 0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-902 781	0
Övriga externa kostnader	3	-87 596	0
Personalkostnader	4	-64 396	0
Avkrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 474 544</u> -3 529 317	<u>0</u> 0
Rörelseresultat		-1 425 683	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 227 948</u> -1 227 822	<u>0</u> 0
Resultat efter finansiella poster		-2 653 505	0
Årets resultat		<u>-2 653 505</u>	<u>0</u>

Brf Fabriken i Nacka

Org.nr. 769638-9829

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	297 125 456	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	<u>0</u>	<u>282 330 000</u>
		297 125 456	282 330 000

Summa anläggningstillgångar

297 125 456	282 330 000
-------------	-------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		55 720	128 360 476
Övriga fordringar	7	537	831 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>83 486</u>	<u>0</u>
		139 743	129 192 331

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>2 771 614</u>	<u>1 678 575</u>
Summa kassa och bank		2 771 614	1 678 575

Summa omsättningstillgångar

2 911 357	130 870 906
-----------	-------------

SUMMA TILLGÅNGAR

300 036 813	413 200 906
--------------------	--------------------

Brf Fabriken i Nacka

Org.nr. 769638-9829

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		257 105 000	252 906 500
Fond för yttre underhåll		62 712	0
		<u>257 167 712</u>	<u>252 906 500</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-62 712	0
Årets resultat		-2 653 505	0
		<u>-2 716 217</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>254 451 495</u>	<u>252 906 500</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 930 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>43 930 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		861 130	8 125
Skulder till koncernföretag		0	330 000
Aktuell skatteskuld		256 000	460 000
Övriga skulder	10	141 870	159 400 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	396 318	95 695
Summa kortfristiga skulder		<u>1 655 318</u>	<u>160 294 406</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 036 813	413 200 906

Brf Fabriken i Nacka

Org.nr. 769638-9829

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-1 425 683	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 474 544	0
Erhållen ränta m.m.		126	0
Erlagd ränta		-1 227 948	0
Betald fastighetsskatt		-204 000	256 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-382 961	256 000
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		128 304 756	-128 310 476
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		746 631	-9 534 397
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		853 005	-1 998 813
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		13 391 357	34 016 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten		142 912 788	-105 571 498
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-301 700 000	-146 232 896
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-18 061 676	0
Försäljning av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		300 700 000	0
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	72 853
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 061 676	-146 160 043
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		4 198 500	252 906 500
Upptagna långfristiga lån		44 095 000	0
Amortering långfristiga lån		-172 843 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-124 549 750	252 906 500
Förändring av likvida medel		-698 638	1 174 959
Likvida medel vid årets början		3 470 250	2 295 291
Likvida medel vid årets slut		2 771 614	3 470 250

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader:	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar / innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Värme och Sanitet (VS), El, Ventilation,	
Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	1 797 216	0
	Hyror p-platser	174 658	0
	El- & vv-förbrukning	67 431	0
	Övriga intäkter	<u>64 329</u>	<u>0</u>
		2 103 634	0

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen (2024-04-30).

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revision	26 417	0
	Hyrbilskostnader	57 974	0
	Bankkostnader	2 607	0
	Kontorsmaterial	<u>598</u>	<u>0</u>
		87 596	0

Besqab Projektutveckling AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen (2024-04-30).

Not 4	Personal	2024	2023
	Löner och ersättningar	49 000	0
	Sociala kostnader	<u>15 396</u>	<u>0</u>
		64 396	0

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Inköp	1 000 000	0
	Omklassificeringar	<u>298 600 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 600 000	0
	Årets avskrivningar	<u>-2 474 544</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 474 544</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	297 125 456	0
	Redovisat värde byggnader	193 213 456	0
	Redovisat värde mark	<u>103 912 000</u>	<u>0</u>
		297 125 456	0
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	124 000 000	0
	varav byggnader:	88 000 000	0

NOTER

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	280 538 324	134 305 428
	Inköp	18 061 676	146 232 896
	Omklassificeringar	-298 600 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	280 538 324
	Utgående redovisat värde	0	280 538 324
Not 7	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Entreprenör	0	13 277 665
	Besqab Förvaltning	532	831 668
	Waybler	0	187
	SKV	5	0
		537	14 109 520
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsförsäkring	24 067	0
	Infometric	19 698	0
	Hiss	12 495	0
	Bredband/Internet	27 226	0
		83 486	0
Not 9	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	43 930 000	0
		43 930 000	0
	SEB 48461220 14 698 333 4,31% 2026-04-25		
	SEB 48461263 14 698 333 4,15% 2027-04-28		
	SEB 48461271 14 533 334 4,08% 2028-04-28		
Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Moms SKV	15 934	0
	Byggnadskreditiv	0	172 678 250
	Entreprenör	125 936	0
		141 870	172 678 250
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Månadsavgifter	282 082	95 695
	Styrelsearvode + uppl soc avg	64 396	0
	Räntor	10 215	0
	Revision	39 625	0
		396 318	95 695
Övriga noter			
Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 095 000	46 095 000

NOTER

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Årsavgifterna höjdes med 5% från 2025-01-01
- För att öka styrelsens resurser bland annat inför det stora "övertagande arbetet från byggentreprenören" kallade styrelsen till extra föreningsstämma den 29 januari 2025, varvid styrelsen fick följande sammansättning:
Kristina Groth Zabell, ledamot, ordförande
Björn Evers, ledamot
Björn Zabell, ledamot
Rickard Rosén, ledamot
Per Olof Gunnesson, ledamot
Charlotta Halling, suppleant
Birgitta Torstensson, suppleant
Casper Dudarenko, suppleant
- Ordinarie föreningsstämma är planerad att hållas 2025-06-02

Brf Fabriken i Nacka

Org.nr. 769638-9829

Nacka, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kristina Groth Zabell
Styrelseledamot
Ordförande

Björn Evers
Styrelseledamot

Rickard Rosén
Styrelseledamot

Björn Zabell
Styrelseledamot

Per Olof Gunnesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.