

Brf Fabriken 32


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Fabriken 32

769605-9463

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Fabriken 32 (769605-9463) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-22. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fabriken 32 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Folkskolegatan 22 / Folkskolegatan 22 A-C.
Fabriken 32 byggdes år 1930.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2048-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
43	Lägenheter, bostadsrätt	3 082
2	Lokaler, hyresrätt	350

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-10. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Cecilia Westman	Ordförande
Zacharias Høyheim	Kassör
Rasmus Ringbäck	Sekreterare
Pontus Spångberg	Ledamot
Magnus Jonason	Ledamot
Maria Holgersson	Suppleant
Sebastian Bäckman	Suppleant
Anders Forsberg	Ordförande (avgått)
Matthias Eriksson	Suppleant (avflyttad)

Föreningens firma tecknas av Cecilia Westman, Rasmus Ringbäck, Zacharias Høyheim, Pontus Spångberg och Magnus Jonason.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Sonny Jansson.

Intern revisor har varit Tomas Weber.

Valberedningen har utgjorts av Björn Westling.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Sonny Jansson.

Valberedningen har utgjorts av Björn Westling och David Wärmegård (avflyttad).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Installation av värmeslingor i hängrännor och stuprör.
2024	Installerat nya fläktar.
2023	Stamspolning av samtliga stammar i fastigheten.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Byta fönster på södra fasaden.
2025	Se över tätskiktet på den stora takterrassen.
2025	Relining av stammen under bottenplattan längst ned i C-huset.
2025	Takrenovering.
2046	Stambyte beräknas preliminärt ske år 2046, d.v.s. 60 år efter värdeåret 1986.

Årsavgifter

Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens ekonomi och de senaste årens ekonomiska läge kan komma att påverka avgiftsnivån framöver.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 67 st. Under året har 10 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 66 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning och	Delagott Fastighetsförvaltning

fastighetsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Summering av händelser för 2024:

Årsmöte juni 2024

Ny Styrelse och konstituerande Styrelsemöte i juni 2024

Underhållsplanering av flera större insatser som relining av bottenstam i C-huset, förbättring fönster för sydfasaden, underhåll av terasser.

Under året har installation värmeslingor i stuprör skett, nya fläktar installerades i juli 2024 och kalibrering värmesystemet har skett för att genom det minska kostnaden för uppvärmning.

Styrelsen överklagade också SthlmExergis kraftiga prishöjning till domstol, men alla överklaganden nekades.

Styrelsen har för föreningen skrivit avtal med en teknisk förvaltare Delagott samt en ny ekonomisk förvaltare Simpleko.

2 städdagar har genomförts.

I december 2024 avgick Anders Forsberg som ordförande, ny ordförande Cecilia Westman

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 591	2 574	2 380	2 421
Resultat efter fin. poster (tkr)	80	-377	-7 664	-199
Soliditet (%)	81,7	81,4	81,4	81,8

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	683	662	644	630
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 801	3 801	3 801	3 806
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 322	4 322	4 322	4 322
Räntekänslighet %	6	7	7	7
Energikostnad kr/kvm	215	213	210	201
Sparande per kvm	191	142	38	133
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79	77	82	79

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	61 704 569	8 658 871	438 441	-10 864 441	-377 418	59 560 022
Förändring av fond för yttre underhåll			61	-61		
Balanseras i ny räkning				-377 418	377 418	
Årets resultat					79 642	79 642
Belopp vid årets utgång	61 704 569	8 658 871	438 502	-11 241 920	79 642	59 639 664

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 241 920
Årets resultat	79 642
Totalt	-11 162 278
Avsättning till yttre fond	438 441
Uttag ur yttre fond	-126 644
Balanseras i ny räkning	-11 474 075
Summa	-11 162 278

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 590 522	2 574 449
Övriga rörelseintäkter		840	23 378
Summa rörelseintäkter		2 591 362	2 597 827
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 657 755	-2 090 231
Övriga externa kostnader	4	-37 782	-84 842
Personalkostnader och arvoden	5	-102 192	-93 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 375	-426 072
Summa rörelsekostnader		-2 248 104	-2 694 453
Rörelseresultat		343 258	-96 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 231	20 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 847	-301 320
Summa finansiella poster		-263 616	-280 792
Resultat efter finansiella poster		79 642	-377 418
Resultat före skatt		79 642	-377 418
Årets resultat		79 642	-377 418

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 553 868	70 961 480
Inventarier, maskiner och installationer	7	403 271	202 908
Summa materiella anläggningstillgångar		70 957 139	71 164 388
Summa anläggningstillgångar		70 957 139	71 164 388
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 386	10 627
Övriga fordringar		3 570	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 544	152 998
Summa kortfristiga fordringar		135 500	163 625
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 901 817	1 885 547
Summa kassa och bank		1 901 817	1 885 547
Summa omsättningstillgångar		2 037 317	2 049 172
SUMMA TILLGÅNGAR		72 994 456	73 213 560

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 363 440	70 363 440
Fond för yttre underhåll, balkongfond		438 502	438 441
Summa bundet eget kapital		70 801 942	70 801 881
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 241 920	-10 864 441
Årets resultat		79 642	-377 418
Summa fritt eget kapital		-11 162 278	-11 241 859
Summa eget kapital		59 639 664	59 560 022
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	5 155 143
Summa långfristiga skulder		3 000 000	5 155 143
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	10 061 397	7 906 254
Leverantörsskulder		-32 633	287 220
Skatteskulder		9 140	12 179
Övriga skulder		56 520	56 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 368	236 222
Summa kortfristiga skulder		10 354 792	8 498 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 994 456	73 213 560

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	343 257	-96 626
Justering balkongfond	-	-69 650
Avskrivningar	450 375	426 072
Erlagd ränta och ränteintäkter	-263 616	-280 792
	<u>530 016</u>	<u>-20 996</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	530 016	-20 996
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 689	2 285
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	31 813	-71 730
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-319 852	110 474
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	21 107	-149 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	259 395	-129 578
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-243 125	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-243 125	-
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	16 270	-129 578
Likvida medel vid årets början	1 885 547	2 015 125
Likvida medel vid årets slut	1 901 817	1 885 547

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>	<i>(ÅR föregående)</i>
Byggnad	100	(100)
Ombyggnad entreport	100	(100)
Fasadrenovering och fönster	100	(100)
Inventarier	25	(25)
Maskiner	10	(10)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 063 435	2 001 419
Hyrer	467 750	512 737
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 170	10 226
Övriga hyresintäkter	50 167	50 067
	2 590 522	2 574 449

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	39 557	24 195
Städning	126 433	105 733
Tillsyn, besiktning, kontroller	845	48 654
Trädgårdsskötsel	2 185	40 741
Snöröjning	24 372	12 740
Reparationer	103 706	206 404
El	80 810	100 391
Uppvärmning	552 909	525 369
Vatten	121 748	107 157
Sophämtning	38 487	46 252
Försäkringspremie	94 746	88 969
Fastighetsavgift bostäder	71 862	68 327
Fastighetsskatt lokaler	21 470	21 470
Övriga fastighetskostnader	16 765	17 623
Kabel-tv/Bredband/IT	92 736	73 901
Förvaltningsarvode ekonomi	108 428	103 908
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 200
Panter och överlåtelse	19 697	9 189
Juridiska åtgärder	-	37 532
Övriga externa tjänster	14 355	11 796
	<u>1 531 111</u>	<u>1 651 551</u>
Planerat Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	13 596
VA/Sanitet	78 940	-
Ventilation	47 704	-
Stambyte	-	60 000
Lås	-	12 771
Fasader	-	302 813
Fönster	-	49 500
	<u>126 644</u>	<u>438 680</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 657 755	2 090 231

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	14 548	20 786
Lokalhyra	5 000	-
Konsultarvode	-	51 477
Revisionarvode	18 234	12 579
Summa	37 782	84 842

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	68 760	63 000
Lön	9 000	8 000
Sociala kostnader	24 432	22 308
	<u>102 192</u>	<u>93 308</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	38 113 997	38 113 997
-Ombyggnad	2 647 235	2 647 235
-Mark	36 357 043	36 357 043
	<u>77 118 275</u>	<u>77 118 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 156 795	-5 749 179
-Årets avskrivning enligt plan	-407 612	-407 616
	<u>-6 564 407</u>	<u>-6 156 795</u>
Redovisat värde vid årets slut	70 553 868	70 961 480
Taxeringsvärde		
Byggnader	50 147 000	50 147 000
Mark	96 000 000	96 000 000
	<u>146 147 000</u>	<u>146 147 000</u>
Bostäder	144 000 000	144 000 000
Lokaler	2 147 000	2 147 000
	<u>146 147 000</u>	<u>146 147 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	580 511	580 511
-Nyanskaffningar	243 125	
	<u>823 636</u>	<u>580 511</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-377 603	-359 147
-Årets avskrivning enligt plan	-42 762	-18 456
	<u>-420 365</u>	<u>-377 603</u>
Redovisat värde vid årets slut	403 271	202 908

Not 8 Kassa och bank

	2024	2023
Sparkonto	1 380 163	863 213
Sparkonto	261 826	571 360
Avräkningskonto Fastighetsägarna	259 828	450 974
Summa	1 901 817	1 885 547

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea	2025-05-26	2,19%	2 155 143	2 155 143
Nordea	2026-04-15	1,19%	3 000 000	3 000 000
Nordea	2025-02-20	3,06%	3 906 254	3 906 254
Nordea	2025-11-20	2,66%	4 000 000	4 000 000
			13 061 397	13 061 397

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	10 061 397	7 906 254
Långfristig skuld	3 000 000	5 155 143
	13 061 397	13 061 397

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 639 000	23 639 000
Summa ställda säkerheter	23 639 000	23 639 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025-

Westman, Cecilia
Ledamot

Anders Forsberg
Ledamot

Zacharias Høyheim
Ledamot

Pontus Spångberg
Ledamot

Magnus Jonasson
Ledamot

Carl Ringbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Sonny Jansson
Auktoriserad revisor