

Årsredovisning

RB Brf Fabrikören
Org nr: 769633-6721

2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för RB Brf Fabrikören får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret*

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-10. Ekonomisk plan registrerades 2021-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-20.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 12%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 565 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har övertagit av Riksbyggen ekonomisk förening ägd fastighet Linsen 11 i Jönköpings kommun. På fastigheten har avslutats byggnation av 2 st flerbostadshus med sammanlagt 43 lägenheter och 1 st lokal. Byggnaderna uppfördes under 2020-2021 och inflyttning har skett från februari 2021.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Jönköping.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
14	25	4	43

Dessutom tillkommer:

Garage
36 (varav 5 med laddstolpar)

Total tomtarea	1 304 m ²
Total bostadsarea	3 509 m ²
Total lokalarea	90 m ²
Total BOA & LOA	3 599 m ²

Årets taxeringsvärde	113 911 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 450 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen styrelse.

En gemensamhetsanläggning Jönköping Linsen GA:1 (ga:1) har inrättats för att tillgodose fastigheten Linsen 11-s behov av gårdsanläggning i form av gångvägar, belysning, planteringar och utvändiga cykelparkeringar. I gemensamhets-anläggningen ga:1 ingår 2 fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Linsens samfällighetsförening.

Kostnaderna för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, som fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen kommer att svara för 4861/7147 delar (68 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Jönköping Linsen Ga:2 (ga:2) har inrättats för att tillgodose fastigheten Linsen 11 behov av parkeringsanläggning. I gemensamhetsanläggningen ga:2 ingår 3 fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Linsens samfällighetsförening.

Kostnaderna för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, som har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen kommer att svara för 26/62 delar (41,9%) av driftskostnaderna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48tkr och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2022 och visar på ett underhållsbehov på 479 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 133 kr/m. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 24 kr/m².

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Nylén	Ordförande	2023
Kent Lilja	Sekreterare	2024
Emelie Aggestig	Vice ordförande	2023
Michael Johansson	Ledamot	2023
Kathrina Eriksson	Ledamot	2024
Ulla Lantz	Ledamot	2024
Peter Ström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Esping	Suppleant	2023
Niclas Eckhoff	Suppleant	2024
Pier Henriksson	Suppleant	2023
Emma Löf *	Suppleant Riksbyggen	

*Katarina Åkerlund har ersatts av Emma Löf som Riksbyggens representant i styrelsen.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Henrik Lidhamn	Förtroendevald revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 4% höjning av årsavgift.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2022	*2021
Nettoomsättning	2763	1 483
Resultat efter finansiella poster	- 739	- 729
Årets resultat	- 739	- 729
Avsättning till underhållsfond, kr/m ²	24	24
Balansomslutning	188 047	188 986
Soliditet	73%	73 %
Likviditet	12%	105 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	666	364
Ränta, kr/m ²	169	68
Lån, kr/m ²	13 972	14 113

*år 2021 redovisas endast perioden mar-dec.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 140 000	0	88 000	-88 000	-728 909
Disposition enl. årsstämmobeslut				-728 909	728 909
Reservering underhållsfond			88 000	-88 000	
Årets resultat					-739 439
Vid årets slut	138 140 000	0	176 000	-904 909	-739 439

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-816 909
Årets resultat	-739 439
Årets fondavsättning enligt budget	-88 000
Summa	-1 644 348

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 644 348**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 763 005	1 482 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 022	796 327
Summa rörelseintäkter		2 911 027	2 278 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-969 726	-851 541
Övriga externa kostnader	Not 5	-710 345	-539 981
Personalkostnader	Not 6	-75 760	-68 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 304 468	-1 304 468
Summa rörelsekostnader		-3 060 299	-2 764 001
Rörelseresultat		-149 272	-485 126
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 206	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 415	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-608 788	-243 806
Summa finansiella poster		-590 167	-243 783
Resultat efter finansiella poster		-739 439	-728 909
Årets resultat		-739 439	-728 909

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	169 737 881	171 042 349
Summa materiella anläggningstillgångar		169 737 881	171 042 349
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	21 500	21 500
Andelar i Linsens samfällighetsförening	Not 13	16 084 995	16 560 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 106 495	16 581 500
Summa anläggningstillgångar		185 844 376	187 623 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	400	113 284
Övriga fordringar	Not 15	117 213	33 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	308 058	237 751
Summa kortfristiga fordringar		425 671	384 835
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 777 155	976 982
Summa kassa och bank		1 777 155	976 982
Summa omsättningstillgångar		2 202 826	1 361 817
Summa tillgångar		188 047 202	188 985 666

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	138 140 000	138 140 000	
Fond för yttre underhåll	176 000	88 000	
Summa bundet eget kapital	138 316 000	138 228 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-904 909	-88 000	
Årets resultat	-739 439	-728 909	
Summa fritt eget kapital	-1 644 348	-816 909	
Summa eget kapital	136 671 652	137 411 091	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 055 889	50 283 495
Summa långfristiga skulder		33 055 889	50 283 495
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 227 606	509 204
Leverantörsskulder	Not 19	51 943	62 841
Skatteskulder	Not 20	21 610	4 500
Övriga skulder	Not 21	315 729	324 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	702 773	390 362
Summa kortfristiga skulder		18 319 661	1 291 080
Summa eget kapital och skulder		188 047 202	188 985 666

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 338 465	1 279 411
Hyror, lokaler	183 600	135 000
Rabatter	0	-45 000
Vattenavgifter	114 792	59 252
Elavgifter	111 949	43 235
Debiterad fastighetsskatt-	14 199	10 650
Summa nettoomsättning	2 763 005	1 482 548

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 300	65 395
Övriga lokalintäkter	1 175	0
Övriga avgifter (Tilläggsavgift moms)	18 780	1 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	25 096	31 654
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	676 229
Övriga rörelseintäkter (Samfällighet)	12 674	22 050
Summa övriga rörelseintäkter	148 022	796 327

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-47 560	-26 154
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 110	-4 500
Försäkringspremier	-56 548	-42 575
Kabel- och digital-TV	-92 096	-78 325
Återbäring från Riksbyggen	5 000	0
Serviceavtal	-24 220	0
Obligatoriska besiktningar	0	-22 316
Bevakningskostnader	-7 614	0
Snö- och halkbekämpning	-394	0
Drift och förbrukning, övrigt	-4 280	-4 237
Förbrukningsinventarier	-118	0
Vatten	-96 546	-40 695
Fastighetsel	-257 100	-155 870
Uppvärmning	-297 612	-401 651
Sophantering och återvinning	-73 530	-64 411
Förvaltningsarvode drift	0	-10 807
Summa driftskostnader	-969 726	-851 541

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-331 304	-402 073
Lokalkostnader	-3 606	0
Arvode, yrkesrevisorer	-51 879	-90 688
Övriga förvaltningskostnader	-305 588	-7 502
Inkassokostnader	-221	-321
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 466	-33 082
Porttelefon	-644	-1 555
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 080
Bankkostnader	-2 638	-1 680
Summa övriga externa kostnader	-710 345	-539 981

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-53 250	-51 750
Övriga personalkostnader	-6 250	0
Sociala kostnader	-16 260	-16 260
Summa personalkostnader	-75 760	-68 010

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 304 468	-1 304 468
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 304 468	-1 304 468

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	7 142	0
Andelsutdelning Riksbyggen	2 064	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 206	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 056	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	23
Övriga ränteintäkter	263	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 415	23

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-606 512	-242 648
Övriga räntekostnader	-2 277	-1 158
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-608 788	-243 806

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2022-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	130 446 817	0
Mark	41 900 000	41 900 000
	172 346 817	41 900 000
Summa anskaffningsvärden	172 346 817	41 900 000
Årets anskaffningar	2022-12-31	2020-12-31
Byggnader	0	130 446 817
Mark	0	0
	0	130 446 817
Summa anskaffningsvärden	172 346 817	172 346 817

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	1 304 468	0
	1 304 468	0
Årets avskrivningar byggnader	1 304 468	1 304 468
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	2 608 936	1 304 468

Restvärde enligt plan vid årets slut	169 737 880	171 042 349
Varav		
Byggnader	127 837 880	129 158 655
Mark	41 900 000	41 900 000

Taxeringsvärden

Bostäder	112 200 000	63 000 000
Lokaler	1 711 000	450 000
Totalt taxeringsvärde	113 911 000	63 450 000
<i>varav byggnader</i>	<i>89 499 000</i>	<i>37 238 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 412 000</i>	<i>26 212 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i Riksbyggens Intresseförening	21 500	21 500
Summa andelar i Riksbyggen Intresseförening	21 500	21 500

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Linsens samfällighetsförening	16 084 995	16 560 000
Summa andra långfristiga fordringar	16 084 995	16 560 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	113 284
Kundfordringar	400	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	400	113 284

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	47 665	0
Skattekonto	-1 924	0
Andra kortfristiga fordringar	71 472	33 800
Summa övriga fordringar	117 213	33 800

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 217	56 548
Förutbetalt förvaltningsarvode	220 490	110 814
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 772	22 724
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 580	47 665
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	308 058	237 751

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Swedbank	1 777 155	976 982
Summa kassa och bank	1 777 155	976 982

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	50 283 495	50 792 699
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-509 204	-509 204
Kortfristigdel av lån	-16 718 402	
Långfristig skuld vid årets slut	33 055 889	50 283 495

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,20%	2022-07-05	16 930 567,00	-16 803 268,00	127 299,00	0,00
NORDEA	2,21%	2023-07-05	0,00	16 803 268,00	42 433,00	16 760 835,00
NORDEA	0,90%	2024-06-19	16 930 567,00	0,00	169 732,00	16 760 835,00
NORDEA	1,20%	2026-06-17	16 931 565,00	0,00	169 740,00	16 761 825,00
Summa			50 792 699,00	0,00	509 204,00	50 283 495,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 509 204 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Det är under nästa räkenskapsår ett lån som förfaller för omförhandling. Lån på Nordea 16 760 835kr som ligger som kortfristig del av lån.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	51 943	62 841
Summa leverantörsskulder	51 943	62 841

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	4 500	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	17 110	4 500
Summa skatteskulder	21 610	4 500

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder (Munksjöstaden kv 6)	214 300	214 300
Mottagna depositioner (Linsen)	90 000	90 000
Skuld för moms	6 512	19 873
Avgift & hyresskuld	4 917	0
Summa övriga skulder	315 729	324 173

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	172 504	117 722
Upplupna elkostnader	71 442	20 236
Upplupna värmekostnader	43 350	64 058
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 459
Upplupna revisionsarvoden	27 474	0
Upplupna styrelsearvoden	137 520	68 010
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 728
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	250 483	112 148
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	702 773	390 362

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	50 920 000	50 920 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Nylén

Kent Lilja

Emelie Aggestig

Kathrina Eriksson

Michael Johansson

Ulla Lantz

Peter Ström

Agnes Wiberg, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Henrik Lidhamn
Förtroendevald revisor

