

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro
769639-5834

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro, 769639-5834, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Fabriken i Örebro registrerades hos Bolagsverket 2021-02-09.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2021-02-09.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Kolonilotten 3 i Örebro kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet kommer att bestå av 49 lägenheter i två byggnader om 3-5 våningar. Den totala lägenhetsytan är ca 3 339 kvm och tomtytan är ca 5 825 kvm.

Fastigheten planeras att ingå i tre gemensamhetsanläggningar. Kolonilotten GA:2 är under bildande och planeras omfatta lokalgar, andelstal är ej fastställt. Kolonilotten GA:1 och Kolonilotten GA:3 är bildade. GA:1 omfattar lekplats på fastigheten Kolonilotten 3, andelstal 1 av 10. GA:3 omfattar väg vid parkering på fastigheten Kolonilotten 3, andelstal 26 av 37.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Anna Winther-Hansen, ordförande

Sten Ove Angmo, ledamot

Annie Malmqvist, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, var för sig av ledamöterna.

Vald revisor är Annika Bengtsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat entreprenaden.

Fastigheten är under byggnation, underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll är inte aktuellt ännu.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>	
	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-23 640 000
Soliditet %	1,2	2,8
Balansomslutning	152 150 257	53 125 000
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-
Skuldsättning kr per kvm	-	-
Sparande kr per kvm	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	-	-
Energikostnad kr per kvm *	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	-	-

Entreprenaden är inte färdigställd och slutplacering av fastighetens lån är ej gjord så merparten av ovan nyckeltal går ej att tillämpa.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 500 000	23 640 000	-23 640 000
Inbetalda insatser	350 000		
I anspråkstagande av uppskrivningsfond för täckande av förlust		-23 640 000	23 640 000
Årets resultat			-
Vid årets slut	1 850 000	-	-

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen har inga medel att disponera.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-	-23 640 000
Resultat efter finansiella poster		-	-23 640 000
Resultat före skatt		-	-23 640 000
Årets resultat		-	-23 640 000

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	51 600 000	51 600 000
Pågående nyanläggning byggnad	5	67 675 257	-
		<u>119 275 257</u>	<u>51 600 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	-	25 000
		<u>-</u>	<u>25 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 275 257</u>	<u>51 625 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31 000 000	237
		<u>31 000 000</u>	<u>237</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 875 000	1 499 763
Summa omsättningstillgångar		<u>32 875 000</u>	<u>1 500 000</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>152 150 257</u>	<u>53 125 000</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 850 000	1 500 000
Uppskrivningsfond		-	23 640 000
		<u>1 850 000</u>	<u>25 140 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-	-23 640 000
		<u>-</u>	<u>-23 640 000</u>
Summa eget kapital		<u>1 850 000</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv		98 675 257	-
		<u>98 675 257</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		51 625 000	51 625 000
		<u>51 625 000</u>	<u>51 625 000</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>152 150 257</u>	<u>53 125 000</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		<hr/>
		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-30 999 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -30 999 763
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-67 675 257
Avyttring av finansiella tillgångar		25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -67 650 257
Finansieringsverksamheten		
Byggnadskreditiv		98 675 257
Inbetalda insatser		350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 99 025 257
Årets kassaflöde		<hr/> 375 237
Likvida medel vid årets början		1 499 763
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 875 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpningen av K3 i enlighet med kap 35 har inte resulterat i några omräkningsdifferenser i ingångsbalansräkningen. I enlighet med ÅRL 3 kap 5 § sista stycket erfordras ej omräkning av jämförelseåret för mindre företag vid byte av redovisningsprincip varför omräkning av jämförelseåret ej har skett. Övergången till K3 har ej medfört några omräkningar i årets resultaträkning, balansräkning eller i noterna varför de är jämförbara.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnaden är under uppförande. Avskrivning har ej påbörjats.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser..

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivisningen regleras i ekonomisk plan. Byggnaden är under uppförande, ingen avsättning sker.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
- Vid årets början	-	-
- Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	23 640 000
Summa	-	23 640 000

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	51 600 000	-
-Nyanskaffningar	-	51 600 000
Vid årets slut	51 600 000	51 600 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	51 600 000	51 600 000
Varav mark		
Mark	51 600 000	51 600 000
Redovisat värde vid årets slut	51 600 000	51 600 000

Not 5 Pågående nyanläggning byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	67 675 257	-
Redovisat värde vid årets slut	67 675 257	-

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	25 000	-
-Förvärv	-	25 000
-Avyttring	-25 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	25 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	48 413 000	-
Summa ställda säkerheter	48 413 000	-

Underskrifter

Örebro den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Anna Winther-Hansen
Ordförande

Sten-Ove Angmo
Ledamot

Annie Malmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/6 2024



Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518784728

Dokument

Brf Fabriken ÅR

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2024-05-30 13:27:54 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)

Färdigställt 2024-05-31 17:42:19 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)

Obos BBL

annette.schirell@oboskarnhem.se

+46705728378

Signerare

Annie Malmqvist (AM)

annie.malmqvist@oboskarnhem.se

Signerade 2024-05-31 13:31:17 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se

Signerade 2024-05-31 13:34:35 CEST (+0200)

Sten-Ove Angmo (SA)

sten-ove@farbo-fast.se

Signerade 2024-05-31 17:42:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro org nr 769639-5834.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 3/6-24



Annika Bengtsson
Revisor