

Brf Fabriken 31 i Stockholm

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Fabriken 31 i Stockholm

769604-4382

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fabriken 31 i Stockholm, 769604-4382, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jacob Skogsborg	Ordförande	2023
Maria Svantemark	Ledamot	2024
Gustav Meyersson	Ledamot	2024
Martin Lejdelin	Ledamot	2024
Sigrid Cederberg	Ledamot	2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Tony Andersson	Suppleant	2024
----------------	-----------	------

Valberedning

Linda Glauser	2023
Anton Carlsund	2023

Ordinarie revisorer

Johan Engdal, Sonora Revision AB	Auktoriserad revisor	2023
----------------------------------	----------------------	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fabriken 31 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 51 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Folkskolegatan 20 i Stockholm.

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
29	10	12

Total tomtarea:	958 kvm
Total bostadsarea:	2 605 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Medlemsinformation

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2 Sverige AB
Tele 2 Sverige AB
Smart Förvaltning Sverige AB
E.ON Sverige AB
Stockholm Exergi AB
Hissgruppen Sverige AB
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
NordIQ EcoComfort Energy AB
Låsborgen AB

Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar
Serviceavtal mattor
Serviceavtal värme
Abonnemang passersystem



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 493 kr och planerat underhåll för 372 657 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-19 av Sustend AB fd Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 541 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 208 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Stambyte vatten- och avloppsstammar	1998
Renovering ventilation	1998
Elstigar	1999
Målning fönster	2009
Byte av tak	2013
Fasadrenovering	2013
Dränering innergård	2013
Godkänd OVK och radonmätning	2015
Installation av ny värmecentral	2016
Dränering norra innergården	2017
Lagat rörbrott södra innergården	2017
Dränering och stenläggning av marken på framsidan	2018
Renovering av tvättstugan	2019
Stamspolning	2019
Installation av elektroniskt inpasseringssystem	2019-2020
Takarbeten	2020
OVK	2020
Fönster	2021-2022
Stamspolning	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens ekonomi fortsätter att vara god och fastigheten på Folkskolegatan är i gott skick.

Det mest betydande underhåll som genomfördes under året var att insatser gjordes för att spara på energi och minska värmekostnaderna. Innertemperatur i allmänna utrymmen, så som trapphuset, har justerats ner. I tillägg har belysningen bytts till sensorstyrd lamparmatur med lågenergilampor i vinds- och källarplan samt i trapphuset. Stamspolning genomfördes också i samtliga lägenheter under året.

Att värna om föreningens fastighet samt att verka för att stabilisera och stärka föreningens ekonomi har fortsatt att vara högsta prioritet för styrelsen och de senaste åren har flera större amorteringar bidragit till en betydande minskning avseende föreningens belåningsgrad (lån/kvm).

Föreningens kostnader för räntor beräknades stiga vid utgången av 2022 då befintliga lån tecknades om till ett betydligt högre ränteläge, men någon avgiftsförändring sker inte i samband med detta tack vare god förvaltning. Under 2022 genomfördes också en amortering om 715 000 kronor.

Styrelsen för Fabriken 31 följer den sedan tidigare framtagna underhållsplanen som finns för fastigheten. Under 2023 är inget större underhåll planerat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 73 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2015.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 391	2 380	2 374	2 359
Resultat efter finansiella poster	403	-633	443	94
Förändring av underhållsfond	168	-361	361	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	609	-28	325	338
Sparande kr / kvm	442	406	324	438
Soliditet (%)	67	66	66	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	847	847	847	847
Driftskostnad, kr / kvm	358	340	335	296
Energikostnad, kr / kvm	205	199	167	174
Ränta, kr / kvm	31	61	64	77
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	208	204	200	196
Lån, kr / kvm	6 910	7 184	7 285	7 476
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9
Snittränta (%)	0,45	0,85	0,88	1,03

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 489 684	-	-5 020 815	-632 892
Disposition enligt föreningsstämma			-632 892	632 892
Avsättning till underhållsfond		541 000	-541 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-372 657	372 657	
Årets resultat				402 818
Vid årets slut	42 489 684	168 343	-5 822 050	402 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 653 707
Årets resultat före fondförändring	402 818
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-541 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	372 657
Summa över/underskott	-5 419 232

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-5 419 232
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 237 460	2 231 821
Övriga rörelseintäkter	3	153 458	147 680
Summa rörelseintäkter		2 390 918	2 379 501
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 327 995	-2 401 682
Övriga externa kostnader	7	-141 762	-146 052
Personalkostnader	8	-65 717	-62 556
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-374 635	-243 932
Summa rörelsekostnader		-1 910 109	-2 854 222
Rörelseresultat		480 809	-474 721
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 367	1 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 358	-159 758
Summa finansiella poster		-77 991	-158 171
Resultat efter finansiella poster		402 818	-632 892
Årets resultat		402 818	-632 892

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	54 729 537	55 104 172
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		54 729 537	55 104 172
Summa anläggningstillgångar		54 729 537	55 104 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		39 658	39 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 627	62 715
Summa kortfristiga fordringar		117 285	102 332
<i>Kassa och bank</i>	12	889 806	905 825
Summa omsättningstillgångar		1 007 091	1 008 157
SUMMA TILLGÅNGAR		55 736 628	56 112 329

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 489 684	42 489 684
Underhållsfond		168 343	-
Summa bundet eget kapital		42 658 027	42 489 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 822 050	-5 020 814
Årets resultat		402 818	-632 892
Summa fritt eget kapital		-5 419 232	-5 653 706
Summa eget kapital		37 238 795	36 835 978
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 500 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	18 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	15 500 000	715 000
Leverantörsskulder		93 652	147 244
Skatteskulder		26 985	6 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	377 196	407 524
Summa kortfristiga skulder		15 997 833	1 276 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 736 628	56 112 329

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	480 809	-474 721
Avskrivningar	374 635	243 932
	855 444	-230 789
Erhållen ränta	2 367	1 587
Erlagd ränta	-80 358	-159 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	777 453	-388 960
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 952	-19 165
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-63 520	171 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	698 981	-236 276
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-715 000	-261 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-715 000	-261 250
Årets kassaflöde	-16 019	-497 526
Likvida medel vid årets början	905 825	1 403 351
Likvida medel vid årets slut	889 806	905 825

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	120 år
Fönsterrenovering	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 206 044	2 206 045
Övriga objekt	31 416	25 776
Summa	2 237 460	2 231 821

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	61 200	61 200
Överlåtelseavgifter	8 402	15 442
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 258	2 382
Övriga intäkter	70 598	68 656
Summa	153 458	147 680

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 375	1 601
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 544	26 431
VA & sanitet, installationer	4 435	20 867
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 226
Hiss	14 139	19 771
Summa	22 493	70 896

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	60 469	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 788	140 390
VA & sanitet, installationer	57 875	-
Huskröpp, fönster	246 525	1 305 768
Summa	372 657	1 446 158

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	101 459	78 919
Teknisk förvaltning	40 454	46 411
Besiktningskostnader	17 444	18 813
Snöröjning	22 885	25 794
Serviceavtal	33 191	29 052
Förbrukningsmaterial	8 217	14 067
El	79 716	55 545
Uppvärmning	386 186	400 760
Vatten och avlopp	67 873	62 461
Avfallshantering	40 244	35 124
Försäkringar	25 609	21 360
Systematiskt brandskyddsarbete	20 948	14 111
Kabel-TV	25 460	24 696
Bredband	56 403	55 811
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	6 756	1 704
Summa	932 845	884 628

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	-	271
Kontorsmateriel och trycksaker	1 105	349
Tele och post	5 649	8 636
Förvaltningskostnader	107 875	112 004
Revision	21 934	22 144
Bankkostnader	2 102	1 152
IT-tjänster	1 496	1 496
Övriga externa kostnader	1 600	-
Summa	141 762	146 052

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Utbildning	6 194	-
Summa	54 494	47 600
Sociala avgifter	11 223	14 956
Summa	65 717	62 556

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	374 635	243 932
Summa	374 635	243 932

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	44 089 824	44 089 824
-Mark	14 912 550	14 912 550
	<u>59 002 374</u>	<u>59 002 374</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	59 002 374	59 002 374
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 898 203	-3 654 271
	<u>-3 898 203</u>	<u>-3 654 271</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-374 635	-243 932
	<u>-374 635</u>	<u>-243 932</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 272 838	-3 898 203
Redovisat värde	54 729 537	55 104 172
<i>Varav</i>		
Byggnader	39 816 987	40 191 622
Mark	14 912 550	14 912 550
Taxeringsvärden		
Bostäder	136 000 000	100 000 000
Lokaler	2 399 000	451 000
Totalt taxeringsvärde	138 399 000	100 451 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>57 399 000</i>	<i>44 451 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>77 627</u>	<u>62 715</u>
Summa	77 627	62 715

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	888 082	397 721
Placeringskonto SBAB	<u>1 724</u>	<u>508 103</u>
Summa	889 806	905 825

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 500 000	715 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 500 000	18 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	18 000 000	18 715 000

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	18 000 000	18 715 000
Summa	18 000 000	18 715 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	-	Löst	715 000	-	715 000	-
SEB	0,96 %	2024-04-28	2 500 000	-	-	2 500 000
Danske Bank	0,34 %	2023-01-31	15 500 000	-	-	15 500 000
Summa			18 715 000	-	715 000	18 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 475	124 717
Upplupna räntekostnader	-	304
Förutbetalda intäkter	189 130	155 896
Upplupna revisionsarvoden	21 500	20 800
Upplupna driftskostnader	103 091	105 807
Summa	377 196	407 524

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	25 848 000	25 848 000
Summa ställda säkerheter	25 848 000	25 848 000
Varav i eget förvar	808 000	808 000

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jacob Skogsborg
Styrelseordförande

Maria Svantemark

Gustav Meyersson

Martin Lejdelin

Sigrid Cederberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Johan Engdal
Auktoriserad revisor



ÅR 2022

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 18 2023 02:57PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64648795A3A73
MAJ 18 2023 02:57PM

Deltagare**Susanne Collin Thörn (Skapare)**

Bredablickgruppen

Jacob Skogsborg (Esignatur)**Maria Svantemark (Esignatur)****Gustav Meyersson (Esignatur)****Martin Lejdelin (Esignatur)****Sigrid Cederberg (Esignatur)****Johan Engdal (Esignatur)**

Maj 17 2023 09:56AM	Susanne Collin Thörn skickade dokumentet till deltagarna
Maj 17 2023 11:13AM	Jacob Skogsborg granskade dokumentet:
Maj 17 2023 11:19AM	 JACOB SKOGSBORG signerade dokumentet
Maj 17 2023 09:57AM	Maria Svantemark granskade dokumentet:
Maj 17 2023 10:10AM	 MARIA SVANTEMARK signerade dokumentet
Maj 17 2023 10:04AM	Gustav Meyersson granskade dokumentet:
Maj 17 2023 10:05AM	 GUSTAV MEYERSSON signerade dokumentet
Maj 17 2023 10:17AM	Martin Lejdelin granskade dokumentet:
Maj 17 2023 10:17AM	 MARTIN LEJDELIN signerade dokumentet
Maj 17 2023 01:03PM	Sigrid Cederberg granskade dokumentet:
Maj 17 2023 01:03PM	 Sigrid Sally Eva Cederberg signerade dokumentet
Maj 17 2023 01:46PM	Johan Engdal granskade dokumentet:
Maj 18 2023 02:57PM	 Johan Henrik Valentin Engdal signerade dokumentet
Maj 18 2023 02:57PM	Dokumentet har signerats



Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: RB Brf 2022.pdf

Storlek: 72049 byte

Hashvärde SHA256:

f491add0687cb9652f811ba3fba6445ad30a45ef12f278c5244495240a4bc3e3

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 1:

Johan Henrik Valentin Engdal

Signerat med BankID 2023-05-18 15:03 Ref: ded2f715-7612-40da-90d2-00976ea789db



Sonora | Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fabriken 31 i Stockholm, org.nr 769604-4382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fabriken 31 i Stockholm för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

Sonora | Revision

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fabriken 31 i Stockholm för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Sonora | Revision

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Stockholm den dag som följer av min elektroniska underskrift

Johan Engdal
Auktoriserad revisor



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

