

Årsredovisning 2022

BRF FABRIKSHUSET

769628-1034



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FABRIKSHUSET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2014-05-09.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:466 på adressen Stig Lindbergs Gata 19B i Gustavsberg. Föreningen har 250 bostadsrätter om totalt 14 836 kvm och 5 lokaler om 465 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Margaretha O'Carroll	Ordförande
Ann Rosenberg	Vice ordförande (ekonomi)
Anders Bergman	Ledamot (lokaler)
Anders Olsson	Ledamot (fastighetsförvaltning)
Anne Helene Sommarström	Ledamot (andrahandsuthyrning, information, web)
Lars-Johan Niconor Ericson	Ledamot (fastighetsförvaltning)
Linda Sjöborg Ludvigsson	Ledamot (sekreterare, miljö)
Margareta Blixt	Suppleant (miljö)
Maria Thuresson	Suppleant (GDPR)
Marie Warrener	Suppleant

VALBEREDNING

Cecilia Höjer och Martti Rautiala

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter

REVISORER

Josef Hagsten Revisor Grant Thornton Sweden AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda styrelsemöten/ sammanträden och 3 protokollförda styrelsemöten per capsulam.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Konsulthjälp entreprenadsfrågor	Persson & Bergström Förvaltning AB
Service och tvätt sopkassuner	SanSac AB
Städning av fastigheten	Städade hem
Avläsning hushållsel och varmvatten	Infometric AB
Störningar	Svenska Störningsjouren AB
Brandskyddsarbete	Presto Brandsäkerhet AB
Service värmepumpar, fjärrvärme	ETK Service AB
Elhandel	Telinet Energi AB
Elnät och fjärrvärme	Vattenfall AB
Entrémattor	Elis Textil AB
Service hissar	Kone AB
Årskontroller hissar	Kiwa
Passersystem	Din Box Sverige AB
Nycklar och lås	Låsman AB

För juridik gällande ej godkänd slutbesiktning anlitas Hallqvists advokatbyrå Bostadsjuristerna AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skalskydd

Föreningen har under året fortsatt att förbättra och stärka upp skalskyddet och säkerheten i fastigheten. Redan under 2021 byttes samtliga medlemmars låskolvar till ett säkerhetssystem med serviceläge. Under 2022 har föreningen bytt ut eller förbättrat dörrar runt om i fastigheten; ytterdörrar, dörrarna in till el-centraler och förråd etc med ett enhetligt system med låsringar runt kolvarna och specialtillverkade brytskydd.

Föreningen jobbar vidare med att aktivt titta på om det krävs ytterligare förbättringar eller uppdateringar.

Solskyddsfilm

För att förbättra komforten och inomhusklimatet, under i första hand sommarmånaderna, har föreningen investerat i solskyddsfilm i våra företagslokaler som ligger i Lanterninhuset. Solskyddsfilm har applicerats på samtliga fönster längs med den sida som vetter ut mot Astertorget.

De med takfönster i Lanterninhuset har även de fått solskyddsfilm för takfönstren då deras ventilation inte fungerar så det blir mycket höga inomhustemperaturer på sommaren.

EKONOMI

Brf Fabrikshuset tillämpar avskrivningar enligt redovisningsregelverket K3, som påverkar det ekonomiska resultatet, men inte kassaflöde och likviditet.

Fr o m januari 2022 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Under året har föreningen förhandlat om 3 lån och terminsäkrat ytterligare ett lån som förfaller 2023-01-12. De lån som föreningen förhandlat om har varit bundna till låga räntor (1,58 %, 0,41 %, 0,38 % respektive 0,39 %). De nya omförhandlade låneräntorna ligger på en betydligt högre nivå vilket innebär ökade lånekostnader för 2023. På grund av de betydligt höjda räntorna samt ökade kostnader för el, värme, försäkring m m togs beslut hösten 2022 om en höjning av medlemsavgiften med 25% från och med 2023-01-01.

Amortering under året. Eftersom vi ännu inte har någon godkänd slutbesiktning har föreningen valt att i samråd med revisor inte amortera utan i stället föra över motsvarande belopp till föreningens sparkonto. När föreningen har en godkänd slutbesiktning som inte belastar föreningens ekonomi kommer amortering av lånen börja ske.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under året.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Fr o m 1 januari 2023 har avtal med Folkfilter AB tecknats. Folkfilter kommer ta hand om fliterbyte i lägenheternas radiatordon för tilluft bakom elementen.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Regleringsavtal gällande entreprenaden undertecknat

Styrelsen har under året fortsatt att arbeta vidare, tillsammans med jurist- och konsulthjälp för att få Backahill AB, som är huvudägare till Projekt Gustavsberg AB och som ställt ut garantier gentemot föreningen, ska bidra med ekonomiska resurser så att entreprenaden kan färdigställas och erhålla en godkänd slutbesiktning. I början av mars 2023 undertecknades ett regleringsavtal mellan Projekt Gustavsberg AB och Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset som innebär att Projekt Gustavsberg AB åtar sig att avhjälpa fel i entreprenaden så att entreprenaden slutgiltigt kan godkännas

Miljögruppen

Miljögruppen har under året haft 9 möten där arbete med bl a miljöpolicy och sortering av sopor har gjorts, miljögruppen har planerat städdagar, utvärderat städentreprenaden och gått rundor för att se hur det ser ut i och kring fastigheten.

Miljögruppen har varit på fyra samverkansmöten angående trygghet i porslinskvarteren. Medverkande har varit Värmdö kommun, polisen och bostadsrättsföreningar i porslinskvarteren.

Ett arkivrum har installerats i källaren vid 15 där det nu finns ett brandsäkert arkivskåp.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under året. En i slutet av april där medlemmarna bl a städade i och kring vår fastighet och gick igenom kvarlämnade cyklar, barnvagnar mm från medlemmar som har flyttat och en i slutet av oktober. Även då städades det i och kring vår fastighet plus att vi auktionerade ut cyklar, barnvagnar mm som inte hämtats upp av medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 344 st. Tillkommande medlemmar under året var 59 och avgående medlemmar under året var 64. Vid räkenskapsårets slut fanns det 339 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 45 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 913	12 687	12 163	11 113	8 671
Resultat efter fin. poster	-2 969	-3 748	-892	-5 307	1 893
Soliditet, %	77	77	77	77	60
Yttre fond	308	576	308	-	-
Taxeringsvärde	428 495	310 080	310 080	307 663	234 271
Bostadsyta, kvm	14 836	14 836	14 645	14 645	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	754	733	720	697	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 339	11 340	11 606	11 607	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,42	1,53	1,63	-
Belåningsgrad, %	23,26	23,07	23,12	23,00	20,02

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	444 436	-	-	444 436
Upplåtelseavgifter	127 364	-	-	127 364
Fond, yttre underhåll	576	-	-268	308
Balanserat resultat	-1 404	-3 748	268	-4 884
Årets resultat	-3 748	3 748	-2 969	-2 969
Eget kapital	567 223	0	-2 969	564 254

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 147
Årets resultat	-2 969
Totalt	-7 116

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	308
Att från yttre fond i anspråk ta	-218
Balanseras i ny räkning	-7 206
	-7 116

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		12 913	12 687
Rörelseintäkter		1	99
Summa rörelseintäkter		12 914	12 786
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-5 930	-5 762
Övriga externa kostnader	8	-1 326	-1 800
Personalkostnader	9	-524	-518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 082	-6 067
Summa rörelsekostnader		-13 862	-14 147
RÖRELSERESULTAT		-948	-1 361
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 047	-2 398
Summa finansiella poster		-2 020	-2 387
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 969	-3 748
ÅRETS RESULTAT		-2 969	-3 748

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	723 325	729 407
Pågående projekt		381	82
Summa materiella anläggningstillgångar		723 706	729 490
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 723 706	 729 490
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 348	1 759
Övriga fordringar	12	92	393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	280	132
Summa kortfristiga fordringar		2 720	2 284
 Kassa och bank			
Kassa och bank		9 222	6 765
Summa kassa och bank		9 222	6 765
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 11 942	 9 048
 SUMMA TILLGÅNGAR		 735 648	 738 538

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		571 800	571 800
Fond för yttre underhåll		308	576
Summa bundet eget kapital		572 108	572 376
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 147	-667
Årets resultat		-2 969	-3 748
Summa fritt eget kapital		-7 116	-4 415
SUMMA EGET KAPITAL		564 992	567 961
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	138 398	91 920
Övriga långfristiga skulder		121	106
Summa långfristiga skulder		138 519	92 025
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 821	76 321
Leverantörsskulder		441	657
Skatteskulder		136	102
Övriga kortfristiga skulder		9	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 730	1 443
Summa kortfristiga skulder		32 137	78 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		735 648	738 538

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	6 765	8 996
Resultat efter finansiella poster	-2 969	-3 748
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	6 082	6 067
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 113	2 319
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-437	-1 867
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85	-580
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 762	-128
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-298	-488
Kassaflöde från investeringar	-298	-488
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-6	-1 616
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6	-1 616
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 458	-2 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 222	6 765

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabrikshuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-5 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	49	80
Deb. fastighetsskatt, moms	59	67
El, moms	675	728
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	83
Fakturerade kostnader	0	28
Hysesintäkter, lokaler	681	591
Hysesintäkter, p-platser	0	59
Intäktsreduktion	-49	-88
Nycklar	0	8
Nycklar/lås vidarefakturerering	6	0
Varmvatten, moms	301	342
Årsavgifter, bostäder	11 193	10 872
Övriga intäkter	1	16
Summa	12 914	12 786

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	295	290
Fastighetsskötsel	261	254
Klottersanering	2	9
Snöskottning	8	41
Städning	413	422
Trädgårdsarbete	6	2
Övrigt	16	20
Summa	1 002	1 038

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	92	0
Dörrar och lås/porttele	28	0
El	84	0
Försäkringsskador	0	130
Försäkringsärende/vattenskada	32	0
Hissar	26	0
Reparationer	463	501
Trapphus/port/entr	0	26
Ventilation	55	0
Summa	779	657

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Genomförande besiktningsfel	0	0
Skalskydd och säkerhet	198	0
Vattenskada i trapphus E	0	0
Övrigt	20	205
Summa	218	205

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 285	1 153
Sophämtning	361	236
Uppvärmning	688	831
Vatten	1 132	1 311
Summa	3 467	3 531

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	15	14
Fastighetsförsäkringar	211	200
Fastighetsskatt	85	36
Samfällighet	0	81
Övrigt	154	0
Summa	465	331

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	176	173
Bankkostnader	4	4
Datakommunikation	55	0
Extradebitering förvaltn.	80	66
Förbrukningsmaterial	25	2
Hyra, lokal	10	3
Inkasso	1	1
Juridiska kostnader	660	369
Konsultkostnader	219	1 067
Kontorsmtrl trycksaker	2	4
Postbefordran	1	5
Revisionsarvoden	67	51
Styr.möte/stämman/städdag	2	0
Trivselåtgärder	5	2
Övriga externa kostnader	20	52
Övriga förvaltningskostnader	-1	1
Summa	1 326	1 800
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	84	79
Styrelsearvoden	440	328
Övriga arvoden	0	111
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	524	518
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 047	2 396
Övriga räntekostnader	1	2
Summa	2 047	2 398

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	742 843	742 438
Årets inköp	0	405
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	742 843	742 843
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 435	-7 368
Årets avskrivning	-6 082	-6 067
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 518	-13 435
Utgående restvärde enligt plan	723 325	729 407
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>151 010</i>	<i>151 010</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	346 932	246 780
Taxeringsvärde mark	81 563	63 300
Summa	428 495	310 080
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	52	1
Vidarefakturering	40	0
Vidarefakturering Blå Eken	0	392
Summa	92	393
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	4	3
Försäkringspremier	189	69
Förvaltning	55	53
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	6
Summa	280	132

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2024-09-09	3,72 %	21 800	21 800
SBAB	2024-02-11	0,92 %	24 300	24 300
SBAB	2023-01-12	0,39 %	24 300	24 300
SBAB	2025-04-15	2,26 %	24 700	24 700
SBAB	2030-02-14	1,40 %	22 000	22 000
SBAB	2023-06-05	2,95 %	29 800	29 800
SBAB	2024-05-10	1,55 %	21 320	21 341
Summa			168 220	168 241
Varav kortfristig del			29 821	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Om 5 år beräknas skulden till 168 113 tkr,

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	159	98
Fastighetsskötsel	0	19
Förutbetalda avgifter/hyror	1 233	994
Löner	108	113
Sociala avgifter	34	35
Uppvärmning	119	134
Utgiftsräntor	22	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55	49
Summa	1 730	1 443

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	170 000	170 000
Summa	170 000	170 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Bergman
Styrelseledamot

Ann Rosenberg
Styrelseledamot

Anne Helene Sommarström
Styrelseledamot

Lars-Johan Nicanor Ericson
Styrelseledamot

Linda Sjöborg Ludvigsson
Styrelseledamot

Margaretha Helena O'Carroll
Ordförande

Anders Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Grant Thornton Sweden AB
Josef Hagsten
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.04.2023 13:49

SENT BY OWNER:
Sara Ulrichs · 05.04.2023 15:12

DOCUMENT ID:
BJxgJ4esWh

ENVELOPE ID:
H1lkNxibh-BJxgJ4esWh

DOCUMENT NAME:
fabrik.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN ROSENBERG ann.rosenberg@sami.se	Signed Authenticated	05.04.2023 15:37 05.04.2023 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/07) IP: 185.169.74.58
2. Linda Sjöborg Ludvigsson sjoborg.l@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2023 15:51 05.04.2023 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/09) IP: 90.129.199.4
3. Lars Werner Anders Olsson lwaolsson@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2023 16:46 05.04.2023 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/06) IP: 94.234.101.189
4. ANDERS BERGMAN anders.bergman@ingaro.eu	Signed Authenticated	05.04.2023 17:18 05.04.2023 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/05/14) IP: 81.230.198.191
5. Margaretha Helena O'carroll margarethaocarroll@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2023 20:36 05.04.2023 20:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/04) IP: 85.231.2.133
6. Lars-Johan Ericson lars.ericson@aisa.se	Signed Authenticated	05.04.2023 21:06 05.04.2023 21:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/17) IP: 85.231.46.108
7. Anne Helene Sommarström annehelene@sommarstrom.se	Signed Authenticated	11.04.2023 10:38 11.04.2023 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/24) IP: 85.231.28.153
8. Josef Hagsten josef.hagsten@se.gt.com	Signed Authenticated	11.04.2023 13:49 11.04.2023 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/22) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fabrikshuset

Org.nr. 769628 - 1034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fabrikshuset för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Fabrikshusets 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fabrikshuset för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet **Revisorns ansvar**. Vi är oberoende i förhållande till Brf Fabrikshuset enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2023 14:01

SENT BY OWNER:

Josef Hagsten • 11.04.2023 13:54

DOCUMENT ID:

SkIYcTMMn

ENVELOPE ID:

rkeJKcaGGh-SkIYcTMMn

DOCUMENT NAME:

2212 Revisionsberättelse Brf Fabrikshuset 2022-01-01–2022-12-3

1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josef Hagsten	 Signed	11.04.2023 14:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/22)
Josef.hagsten@se.gt.com	Authenticated	11.04.2023 14:00	Low	IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed