

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB Brf Fabrikören
Org nr: 769633-6721



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Fabrikören får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 något lägre än prognostiserat resultat och tillnärmelsevis i linje med den ekonomiska planen. Föreningen har tagit upp tre lån hos Nordea med ett räntespann mellan 0,63 och 1,3 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 576 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 63 450 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 450 000 kr

Förvaltning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen har under 2021 blivit medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping och äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande i Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäring beslutas av Riksbyggens styrelse.

Gemensamhetsanläggning

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 26 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningen har ännu inte upprättat en underhållsplan då fastigheter är nybyggda och därmed indikerar ringa underhållsbehov de närmaste åren. Föreningen planerar dock ett framtagande av underhållsplan inom det snaraste.

Avsättning till underhållsfonden har skett med 88 tkr i enlighet med den ekonomiska planen. 

Efter senaste stämman 2021-11-09 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Nylén	Ordförande	2023
Emelie Aggestig	Ledamot	2023
Kent Lilja	Ledamot	2022
Ulla Lantz	Ledamot	2022
Michael Johansson	Ledamot	2023
Kathrina Eriksson Shahzad	Ledamot	2022
Peter Ström	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Esping	Suppleant	2023
Niclas Eckhoff	Suppleant	2022
Pier Henriksson	Suppleant	2023
Charlotta Nell *	Suppleant Riksbyggen	2022

*Charlotta Nell har slutat och ersatts av Marcus Gustavsson som Riksbyggens representant i styrelsen.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har namnändrats till Riksbyggen Bostadsrättsförening Fabrikören och ny ekonomisk plan har under verksamhetsåret antagits och registrerats av Bolagsverket. Föreningens fastighet har under verksamhetsåret fyllts av boende som flyttat in. Föreningens byggande styrelse har 2021-11-09 lämnat över till en medlemsstyrelse inom bostadsrättsföreningen Fabrikören.

Bostadsrättsföreningen har under 2021 blivit medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping och äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande i Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäring beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 4 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 63 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	*2021
Nettoomsättning	1 483
Resultat efter finansiella poster	- 729
Årets resultat	- 729
Avsättning till underhållsfond, kr/m ²	24
Balansomslutning	188 986
Soliditet	73 %
Likviditet	111 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	364
Ränta, kr/m ²	68
Underhållsfond, kr/m ²	24
Lån, kr/m ²	14 113

*år 2021 redovisas endast perioden mar-dec.

Analys: nyckeltal för intäkter och kostnader är nödvändigtvis inte jämförbara första året då de inte nödvändigtvis funnits hela verksamhetsperioden. Nyckeltal som lån/m², ränta/m², soliditet och likviditet är dock jämförbara mellan perioderna trots detta.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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. *mw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	716 300	0	0	0	0	0
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					0	0
Reservering underhållsfond				88 000	-88 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	137 423 700	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-728 909
Vid årets slut	138 140 000	0	0	88 000	-88 000	-728 909

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Årets resultat	-728 909
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-88 000
Summa	-816 909

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 816 909**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 482 548	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	796 327	0
Summa rörelseintäkter		2 278 875	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-851 541	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-539 981	0
Personalkostnader	Not 6	-68 010	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 304 468	0
Summa rörelsekostnader		-2 764 001	0
Rörelseresultat		-485 126	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-243 806	0
Summa finansiella poster		-243 783	0
Resultat efter finansiella poster		-728 909	0
Årets resultat		-728 909	0

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	171 042 349	41 900 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	76 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		171 042 349	117 900 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening	Not 12	21 500	0
Andelar i Linsens samfällighetsförening	Not 13	16 560 000	16 560 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 581 500	16 560 000
Summa anläggningstillgångar		187 623 849	134 460 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	113 284	250 000
Övriga fordringar	Not 15	33 800	1 090 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	237 751	0
Summa kortfristiga fordringar		384 835	1 340 161
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	976 982	135 145 665
Summa kassa och bank		976 982	135 145 665
Summa omsättningstillgångar		1 361 817	136 485 826
Summa tillgångar		188 985 666	270 945 826

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 140 000	716 300
Fond för yttre underhåll		88 000	0
Summa bundet eget kapital		138 228 000	716 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-88 000	0
Årets resultat		-728 909	0
Summa fritt eget kapital		-816 909	0
Summa eget kapital		137 411 091	716 300
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	50 283 495	135 519 525
Summa långfristiga skulder		50 283 495	135 519 525
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	509 204	0
Förskott från kunder	Not 19	0	250 000
Leverantörsskulder	Not 20	62 841	134 245 701
Skatteskulder	Not 21	4 500	0
Övriga skulder	Not 22	324 173	214 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	390 362	0
Summa kortfristiga skulder		1 291 080	134 710 001
Summa eget kapital och skulder		188 985 666	270 945 826

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Under byggnationstiden har regelverk enligt K3 tillämpats. När nu föreningens anläggningsregister sätts upp samt i enlighet med ekonomiska planen har föreningen valt att sätta upp sitt anläggningsregister utifrån regelverk enligt K2, detta aktiveras från innevarande verksamhetsperiod.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar. *M*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 279 411	0
Hyror, lokaler	135 000	0
Rabatter	-45 000	0
Vattenavgifter	59 252	0
Elavgifter	43 235	0
Separat debiterad f-skatt-moms	10 650	0
Summa nettoomsättning	1 482 548	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	65 395	0
Övriga avgifter (extra taggar, garagedosa)	1 000	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	31 654	0
Likvidation Munksjökvarteret 6A, (avräkning Riksbyggen & Fabrikören)	676 229	0
Övriga rörelseintäkter (va & avlopp Byggkomp Nä, avräkn. Citadellet)	22 050	0
Summa övriga rörelseintäkter	796 327	0

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-26 154	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-4 500	0
Försäkringspremier	-42 575	0
Kabel- och digital-TV (Tele2)	-78 325	0
Serviceavtal (KONE hissar)	-22 316	0
Drift och förbrukning, övrigt (nätavgifter Jkpgs kommun)	-4 237	0
Vatten	-40 695	0
Fastighetsel	-155 870	0
Uppvärmning	-401 651	0
Sophantering och återvinning	-64 411	0
Förvaltningsarvode drift (fönsterputs etc.)	-10 807	0
Summa driftskostnader	-851 541	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	70 635
Förvaltningsarvode administration	-402 073	0
Arvode, yrkesrevisorer	-90 688	-70 625
Övriga förvaltningskostnader (möteskostnader, Bolagsverket)	-7 502	0
Inkassoavgifter	-321	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 082	0
Porttelefon (Junet)	-1 555	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 080	0
Bankkostnader	-1 680	-10
Summa övriga externa kostnader	-539 981	0

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-51 750	0
Sociala kostnader	-16 260	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-68 010	0

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 304 468	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 304 468	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-242 648	0
Övriga räntekostnader	-1 158	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-243 806	0

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	0	0
Mark	41 900 000	41 900 000
	41 900 000	41 900 000
Summa anskaffningsvärden	41 900 000	41 900 000
Årets anskaffningar	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader	130 446 817	0
Mark	0	0
	130 446 817	0
Summa anskaffningsvärden	172 346 817	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	0	0
	0	0
Årets avskrivningar byggnader	1 304 468	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	1 304 468	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	171 042 349	41 900 000
Varav		
Byggnader	129 158 655	0
Mark	41 900 000	41 900 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 000 000	63 000 000
Lokaler	450 000	450 000
Totalt taxeringsvärde	63 450 000	63 450 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 238 000</i>	<i>37 238 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 212 000</i>	<i>26 212 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående byggnation	76 000 000	76 000 000
Omklassificering pågående byggnation	-76 000 000	0
Vid årets slut	0	76 000 000

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i Riksbyggens Intresseförening	21 500	0
Summa andelar i Riksbyggens Intresseförening	21 500	0

Not 13 Andelar i intresseförening

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i Linsens samfällighetsförening	16 560 000	16 560 000
Summa andra långfristiga fordringar	16 560 000	16 560 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	113 284	0
Kundfordringar	0	250 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	113 284	250 000

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra kortfristiga fordringar (12 254 återbetalas 220107)	33 800	1 019 525
Övriga kortfristiga fordringar	0	70 636
Summa övriga fordringar	33 800	1 090 161

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 548	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 814	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 724	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 665	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 751	0

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Swedbank	976 982	135 145 665
Summa kassa och bank	976 982	135 145 665

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	50 792 699	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	-135 519 525
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-509 204	0
Långfristig skuld vid årets slut	50 283 495	135 519 525

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,63%	2022-07-05	0,00	16 973 000,00	42 433,00	16 930 567,00
NORDEA	1,00%	2024-06-19	0,00	16 973 000,00	42 433,00	16 930 567,00
NORDEA	1,30%	2026-06-17	0,00	16 974 000,00	42 435,00	16 931 565,00
Summa			0,00	50 920 000,00	127 301,00	50 792 699,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat 127 301 kr. Föreningen kommer att amortera 509 204 kr under det kommande verksamhetsåret, detta ses som den kortfristiga delen av det långfristiga lånet.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Förskott från kunder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0,00	250 000,00
Summa förskott från kunder	0,00	250 000,00

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	62 841	134 245 701
Summa leverantörsskulder	62 841	134 245 701

Not 10 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	4 500	0
Summa skatteskulder	4 500	0

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder (markköpet)	214 300	214 300
Mottagna depositioner	90 000	0
Skuld för moms	19 873	0
Summa övriga skulder	324 173	214 300

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	117 722	0
Upplupna elkostnader	20 236	0
Upplupna värmekostnader	64 058	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 459	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 728	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 148	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322 352	0


Not 24 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	52 920 000	52 920 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

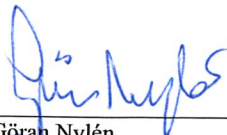
Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

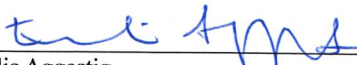
Styrelsens underskrifter

Jönköping 2022-05-03

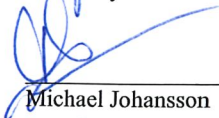
Ort och datum



Göran Nylén



Emelie Aggestig



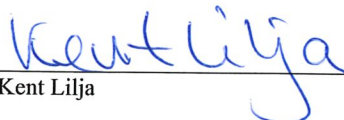
Michael Johansson



Kathrina Eriksson



Ulla Lantz



Kent Lilja



Peter Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-05

KPMG AB



Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Fabrikören, org. nr 769633-6721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Fabrikören för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat 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 uppger, 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

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. Risker 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 RB Brf Fabrikören för år 2021 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 föreningen enligt god revisionssed 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 fortlöppande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Jönköping

5 maj 2022

KPMG AB

Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor

RB Brf Fabrikören

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Fabrikören i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

