



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabriken 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Danderyd FABRIKEN 4	1997	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1956

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 128 kvm och 1 lokal om 50 kvm. Byggnadernas totalyta är 1178 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Gustaf Viktor Gregefors	Ordförande
Patricia Staron	Styrelseledamot
Patsy Vasquez Engström	Styrelseledamot
Björn Svensson	Suppleant

Valberedning

My Blixt-Werner

Charlotta Jadling Almerén

Firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen

Revisorer

Per Engzell Revisor Engzells Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Entrédörrar
- 2022** ● Ventilationsrensning - Rensning av självdragskanaler
Sophus - Inrättande av sopstation på föreningens mark
- 2021** ● Byte av bergvärmepump - Utfört januari 2021 av Sofia Allvärme Installation AB
Stampolning - Spolning av huvudstammar och individuella lägenhetsutbryt
Obligatorisk Ventilationskontroll - Ombesiktning och godkännande av tidigare underkända lägenheter
Radonmätning - Helhusmätning av radonhalter
- 2020** ● Obligatorisk Ventilationskontroll - Utförd av Svenska Ventilationsgruppen. Nedslag på ett antal lägenheter innebär ombesiktning senast 2021-03-30
Byte till effektivare värmesystem - Tidigast 2020, byte av spets (olja)
Besiktning oljecistern - Besiktning av oljecistern
Sotning - Sotning av värmepanna olja och lokaleldstäder
Brandskyddskontroll - Inspektion av värmepanna, lokaleldstäder & rökkanaler utförda utan avvikelser
- 2019** ● Ombyggnad av befintliga ledningar till radiatorer, byte av ventiler, injustering. - Utförd av MB2
- 2015-2016** ● Fasadrenovering, total - Utförd av Front(5års garanti)
- 2014** ● Uppdatering Bredband - Bredband från Ownit
- 2012** ● Trapphusbelysning - Gamla armaturer gick ej att reparera
Uppdatering tvättstuga - Electrolux 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare + serviceavtal inkl. torkskåp
- 2009-2010** ● Bygga om Elrum i källaren - Trygga framtida 3-fas installationer
- 2006-2007** ● Elstambyte
- 2006** ● Byte av fönster
- 2005** ● Nyinstallation av värmeutrustning

2001 ● Rörstambyte

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Nabo
Städning	Städ med hemtrevnad
Oljepanneservice	Sofia Allvärme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes 2024-03-01 med 12 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Ny fastighetsförvaltare , Nabo

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 208 698	1 082 831	1 080 295	1 078 478
Resultat efter fin. poster	-281 545	-185 973	-266 688	-221 695
Soliditet (%)	13	16	18	19
Yttre fond	76 176	76 176	131 694	65 847
Taxeringsvärde	25 392 000	25 392 000	21 949 000	21 949 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 067	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 710	6 751	6 791	6 843
Skuldsättning per kvm totalyta	6 425	6 751	6 791	6 843
Sparande per kvm totalyta	214	196	310	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	153	144	98	99
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	43	68	65	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	61	63	65
Energikostnad per kvm totalyta	255	273	226	314
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,29	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 484 646	-	-	4 484 646
Upplåtelseavgifter	4 572 365	-	-	4 572 365
Fond, yttre underhåll	76 176	-76 176	76 176	76 176
Balanserat resultat	-7 455 640	-109 797	-76 176	-7 641 614
Årets resultat	-185 973	185 973	-281 545	-281 545
Eget kapital	1 491 573	0	-281 545	1 210 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 565 438
Årets resultat	-281 545
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 176
Totalt	-7 923 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	76 176
Balanseras i ny räkning	-7 846 983

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 208 698	1 082 831
Övriga rörelseintäkter	3	37 405	45 249
Summa rörelseintäkter		1 246 103	1 128 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-910 546	-745 961
Övriga externa kostnader	9	-115 020	-123 604
Personalkostnader	10	-26 283	-26 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 120	-310 672
Summa rörelsekostnader		-1 348 969	-1 206 514
RÖRELSERESULTAT		-102 866	-78 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 903	4 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-195 582	-111 723
Summa finansiella poster		-178 679	-107 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-281 545	-185 973
ÅRETS RESULTAT		-281 545	-185 973

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 842 082	8 139 202
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 842 082	8 139 202
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 844 882	8 142 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 802
Övriga fordringar	15	1 192 395	1 229 723
Summa kortfristiga fordringar		1 192 395	1 233 525
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 382	15 112
Summa kassa och bank		15 382	15 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 207 777	1 248 637
SUMMA TILLGÅNGAR		9 052 660	9 390 639

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 057 011	9 057 011
Fond för yttre underhåll		76 176	76 176
Summa bundet eget kapital		9 133 187	9 133 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 641 614	-7 455 640
Årets resultat		-281 545	-185 973
Summa fritt eget kapital		-7 923 159	-7 641 614
SUMMA EGET KAPITAL		1 210 028	1 491 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 537 172
Summa långfristiga skulder		0	3 537 172
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 568 878	4 078 472
Leverantörsskulder		44 098	63 210
Skatteskulder		84 648	80 838
Övriga kortfristiga skulder		12 283	12 283
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	132 725	127 091
Summa kortfristiga skulder		7 842 632	4 361 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 052 660	9 390 639

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-102 866	-78 434
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	297 120	310 672
	194 254	232 237
Erhållen ränta	16 903	4 184
Erlagd ränta	-189 948	-96 677
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 209	139 744
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 796	-4 654
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 302	23 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 889	158 553
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-46 766	-44 148
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-46 766	-44 148
ÅRETS KASSAFLÖDE	-77 655	114 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 175 988	1 061 582
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 098 332	1 175 988

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabriken 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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	1,5 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 171 848	1 046 256
Intäkter kabel-TV	31 200	31 200
Pantsättningsavgift	3 549	5 313
Överlåtelseavgift	2 101	0
Öres- och kronutjämnning	-0	62
Summa	1 208 698	1 082 831

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	37 405	0
Försäkringsersättning	0	45 249
Summa	37 405	45 249

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	49 152	35 625
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 835	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 782	0
Städning enligt avtal	52 000	30 000
Myndighetstillsyn	0	16 829
Gårdkostnader	1 174	652
Fordon	0	3 823
Förbrukningsmaterial	1 781	5 194
Summa	130 723	92 123

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	100	0
Huskropp utvändigt	5 790	0
Tvättstuga	11 036	0
Trapphus/port/entr	900	0
Dörrar och lås/porttele	3 888	9 851
VVS	22 400	0
Värmeanläggning/undercentral	6 749	9 499
Ventilation	0	52 338
Summa	50 863	71 688

NOT 6, PERIODISKT UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	162 798	0
Sophantering/återvinning	0	96 713
Tak	74 175	0
Summa	236 973	96 713

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	180 076	162 197
Olja	50 415	76 702
Vatten	69 583	69 273
Sophämtning/renhållning	28 325	23 594
Summa	328 399	331 766

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 155	31 439
Bredband	84 199	80 818
Fastighetsskatt	43 234	41 414
Summa	163 588	153 671

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	5 156
Inkassokostnader	0	1 199
Revisionsarvoden extern revisor	14 250	13 625
Fritids och trivselkostnader	311	818
Föreningskostnader	3 458	2 390
Förvaltningsarvode enl avtal	72 198	70 182
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	5 327	0
Administration	7 163	24 141
Konsultkostnader	3 707	1 163
Bostadsrätterna Sverige	4 930	4 930
Summa	115 020	123 604

NOT 10, ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	6 283	6 278
Summa	26 283	26 278

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	195 582	111 665
Övriga räntekostnader	0	58
Summa	195 582	111 723

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 067 035	14 067 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 067 035	14 067 035
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 927 833	-5 630 723
Årets avskrivning	-297 120	-297 110
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 224 953	-5 927 833
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 842 082	8 139 202
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 658 853</i>	<i>1 658 853</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 992 000	12 992 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
Summa	25 392 000	25 392 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135 614	135 614
Utgående anskaffningsvärde	135 614	135 614
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-135 614	-122 052
Avskrivningar	0	-13 562
Utgående avskrivning	-135 614	-135 614
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	109 445	68 847
Klientmedel	0	201 506
Transaktionskonto	126 521	0
Borgo räntekonto	956 429	959 370
Summa	1 192 395	1 229 723

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-04-17	2,39 %	3 537 172	3 537 172
Nordea	2024-11-15	4,98 %	1 386 956	1 400 972
Nordea	2024-09-20	5,12 %	2 644 750	2 677 500
Summa			7 568 878	7 615 644
Varav kortfristig del			7 568 878	4 078 472

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 568 878 kr.

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.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	30 205	24 571
Förutbet hyror/avgifter	102 520	102 520
Summa	132 725	127 091

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Danderyd

Carl Gustaf Viktor Gregefors
Ordförande

Patricia Staron
Styrelseledamot

Patsy Vasquez Engström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Engzells Revisionsbyrå
Per Engzell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.05.2024 08:09

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 15:36

DOCUMENT ID:

BJZulOfR70

ENVELOPE ID:

rywldfAQ0-BJZulOfR70

DOCUMENT NAME:

Brf Fabriken 4, 769601-4955 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATSY VASQUEZ ENGSTRÖM patsy.engstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 18:27 24.05.2024 18:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/22) IP: 83.185.242.79
2. Carl Gustaf Viktor Gregefors carl@gregefors.se	Signed Authenticated	24.05.2024 18:37 24.05.2024 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/22) IP: 217.213.64.121
3. Patricia Maria Halina Staron patricia.staron@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 21:01 24.05.2024 20:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/25) IP: 172.226.48.73
4. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	25.05.2024 08:09 25.05.2024 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 98.128.214.199

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabriken 4, org.nr 769601-4955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 4 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför 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 har 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 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

Mitt 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 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 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Fabriken 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 tryggt 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.05.2024 08:10


SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 24.05.2024 15:36

DOCUMENT ID:
Skux_GC70

ENVELOPE ID:
SyxvIOfA7A-Skux_GC70

DOCUMENT NAME:
Rev.ber. Brf Fabriken 4.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	 Signed	25.05.2024 08:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14)
per@engzellrevision.se	Authenticated	25.05.2024 08:09	Low	IP: 98.128.214.199

* 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