

Årsredovisning 2024

Brf T1 Fabriksp

769639-5313



Välkommen till årsredovisningen för Brf T1 Fabriksp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-22. Stadgar registrerades 2023-07-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 92 bostadsrätter om totalt 5 988 kvm och 1 lokal om 85 kvm. Byggnadernas totalyta är 6073 kvm.

Styrelsens sammansättning

Issa Nagibi	Ordförande
Ajje Victor Ayele Wahlroos	Styrelseledamot
Andreas Sjöström	Styrelseledamot
Christoffer Andersson	Styrelseledamot
Johanna Daregård Thörnqvist	Styrelseledamot
Johanna Felicia Häggstrand	Styrelseledamot
Karl Johan Fredrik Hagert	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Gabriel Novella Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nuvarande styrelse tog över föreningen från byggande styrelse i Oktober 2024. Vissa delar från byggnationen är ännu inte reglerade mellan byggherre och dess underleverantörer vilket felaktigt belastar föreningens resultat på omkring 3,8 Miljoner under 2024. Styrelsen bedömning är att dessa felaktigheter kommer att regleras under 2025.

Övriga uppgifter

Föreningen har under slutet året drabbats av en översvämning kopplat till avlopp vilket har drivit oväntade kostnader för föreningen. Kostnaderna belastar dock inte 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 164 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 348 247	15 877	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 486 445	-1 056 991	-152 490	-365 000
Soliditet (%)	83	7	neg	neg
Yttre fond	-	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	660	853	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	30,3	100	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 637	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 446	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	317	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	45	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	164	152	-	-
Räntekänslighet (%)	20,67	-	-	-

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.

Kostnader för el och vatten (totalt 358 620 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Vissa delar från byggnationen är ännu inte reglerade mellan byggherre och dess underleverantörer vilket felaktigt belastar föreningens resultat på omkring 3,8 Miljoner under 2024.. Styrelsen bedömning är att dessa felaktigheter kommer att regleras under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	35 110 000	-	416 935 000	452 045 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-5 023 867	-1 056 992	-	-6 080 859
Årets resultat	-1 056 992	1 056 992	-2 486 445	-2 486 445
Eget kapital	29 029 141	0	414 448 555	443 477 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 080 859
Årets resultat	-2 486 445
Totalt	-8 567 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	182 190
Balanseras i ny räkning	-8 749 494
	-8 567 304

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 348 247	144 977
Övriga rörelseintäkter	3	9 545 940	18 750
Summa rörelseintäkter		13 894 187	163 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 079 340	-14 575
Övriga externa kostnader	8	-1 232 917	-1 200 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 259 554	0
Övriga rörelsekostnader		0	1 118
Summa rörelsekostnader		-12 571 811	-1 213 675
RÖRELSERESULTAT		1 322 375	-1 049 948
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 346	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 817 167	-7 058
Summa finansiella poster		-3 808 821	-7 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 486 445	-1 056 991
ÅRETS RESULTAT		-2 486 445	-1 056 991

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	528 752 546	90 019 311
Pågående projekt	11	0	308 233 748
Summa materiella anläggningstillgångar		528 752 546	398 253 059
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		528 752 546	398 253 059
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		109 897	157 065
Övriga fordringar	12	520 541	45 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 115 900	56 304
Summa kortfristiga fordringar		1 746 338	258 639
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 249 763	47 968 504
Summa kassa och bank		5 249 763	47 968 504
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 996 101	48 227 143
SUMMA TILLGÅNGAR		535 748 647	446 480 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		452 045 000	35 110 000
Summa bundet eget kapital		452 045 000	35 110 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 080 859	-5 023 867
Årets resultat		-2 486 445	-1 056 992
Summa ansamlad förlust		-8 567 304	-6 080 859
SUMMA EGET KAPITAL		443 477 696	29 029 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	54 644 734	246 538 358
Övriga långfristiga skulder		66 750	47 468 940
Summa långfristiga skulder		54 711 484	294 007 298
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 014 989	0
Leverantörsskulder		4 570 461	6 248 392
Skatteskulder		604 870	1 105 830
Övriga kortfristiga skulder		4 490 829	105 724 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	878 318	10 365 095
Summa kortfristiga skulder		37 559 467	123 443 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		535 748 647	446 480 201

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 322 375	-1 049 948
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 259 554	0
	6 581 929	-1 049 948
Erhållen ränta	8 346	15
Erlagd ränta	-8 577 511	4 370 457
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 987 235	3 320 524
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 487 699	-258 679
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-108 138 940	-6 939 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-111 613 874	-3 878 071
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-135 759 041	-156 076 771
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-135 759 041	-156 076 771
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	416 935 000	35 100 000
Upptagna lån	81 967 100	170 538 358
Amortering av lån	-294 314 675	0
Depositioner	66 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	204 654 175	205 638 358
ÅRETS KASSAFLÖDE	-42 718 740	45 683 516
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	47 968 504	2 284 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 249 763	47 968 504

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf T1 Fabriksp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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 - 3,33 %
---------	------------

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 372 583	14 778
Hysesintäkter, lokaler	169 903	0
Kabel-TV/Bredband	218 773	1 099
Vatten	121 353	0
El	242 254	0
Fakturerade kostnader	210 100	129 100
Övriga intäkter	13 281	0
Summa	4 348 247	144 977

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	7	-1
Räntekompensation	846 629	0
Övriga intäkter	8 698 420	18 750
Övriga rörelseintäkter	884	0
Summa	9 545 940	18 750

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	299 530	14 575
Städning	109 909	0
Besiktning och service	2 938	0
Trädgårdsarbete	15 938	0
Summa	428 315	14 575

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder VVS	4 738	0
VA	38 052	0
Värme	1 413	0
Ventilation	8 863	0
Hissar	15 381	0
Temp. rep und eller projekt	3 832 742	0
Summa	3 901 189	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	513 924	0
Uppvärmning	271 301	0
Vatten	208 827	0
Sophämtning	141 432	0
Summa	1 135 483	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 296	0
Bredband/Kabeltv	338 111	0
Arvode teknisk förvaltning	17 188	0
Samfällighet	193 918	0
Fastighetsskatt	33 840	0
Summa	614 353	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	8 827	2 600
Datakommunikation	78 281	46 494
Revisionsarvoden	7 500	15 000
Styr.möte/stämma/städdag	14 590	0
Ekonomisk förvaltning	21 563	0
Tidigare förvaltning	881 942	1 132 798
Extrabitering förvaltn.	11 485	0
Övriga administrativa kostnader	140 506	0
Konsultkostnader	61 250	0
Bankkostnader	6 974	3 326
Summa	1 232 917	1 200 218

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	4 760 344
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 788 087	0
Övriga räntekostnader	29 080	7 058
Erhållna räntebidrag	0	-4 760 344
Summa	3 817 167	7 058

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 019 311	90 019 311
Årets inköp	135 759 041	0
Omklassificeringar	308 233 748	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	534 012 100	90 019 311
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-5 259 554	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 259 554	0
Utgående restvärde enligt plan	528 752 546	90 019 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	187 608 955	90 019 311
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	178 124 000	43 380 000
Taxeringsvärde mark	99 612 000	99 571 000
Summa	277 736 000	142 951 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	308 233 748	152 156 976
Årets inköp	0	156 076 771
Omklassificeringar	-308 233 748	0
Utgående redovisat värde	0	308 233 748

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	520 541	975
Övriga fordringar	0	44 295
Summa	520 541	45 270

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	976 230	56 304
Fastighetsskötsel	25 207	0
Städning	29 688	0
Försäkringspremier	62 727	0
Förvaltning	22 048	0
Summa	1 115 900	56 304

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-05-14	4,44 %	27 014 989	
SBAB	2027-05-14	3,88 %	27 322 367	
SBAB	2029-05-14	3,71 %	27 322 367	
Summa			81 659 723	0
Varav kortfristig del			27 014 989	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 610 543 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	42 120	0
Uppvärmning	29 317	0
Utgiftsräntor	0	4 760 344
Förutbetalda avgifter/hyror	430 999	82 313
Upplupna projektkostnader	375 882	5 522 438
Summa	878 318	10 365 095

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	81 967 100	Inga

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under början av 2025 haft fortsatta problem med inbrott vilket kommer att leda till kostnader som belastar föreningen under 2025 .

Underskrifter

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

Sundbyberg

Ajje Victor Ayele Wahlroos
Styrelseledamot

Andreas Sjöström
Styrelseledamot

Christoffer Andersson
Styrelseledamot

Issa Nagibi
Ordförande

Johanna Daregård Thörnqvist
Styrelseledamot

Johanna Felicia Häggstrand
Styrelseledamot

Karl Johan Fredrik Hagert
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Gabriel Novella
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 15:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 09:33

DOCUMENT ID:

S173E4X1Zgg

ENVELOPE ID:

S1g2NV7Jbxg-S173E4X1Zgg

DOCUMENT NAME:

Brf T1 Fabriksp, 769639-5313 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Johan Fredrik Hagert jhagert@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:35 12.05.2025 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.183.111
2. Issa Nagibi issa.nagibi@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:39 12.05.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.192.48
3. Johanna Felicia Häggstrand felicia.haggstrand@me.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:44 12.05.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.54
4. Christoffer Andersson christoffer.w.andersson@teliacomp any.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:51 12.05.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 131.115.51.6
5. Ajje Victor Ayele Wahlroos ajjewahlroos@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:56 12.05.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.192.106
6. RICKARD ANDREAS SJÖSTRÖM andreas.r.sjostrom@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:59 12.05.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.26
7. Johanna Elisabeth Willskytt johanna.willskytt@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 11:12 12.05.2025 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.222
8. GABRIEL NOVELLA gabriel.novella@se.ey.com	Signed Authenticated	12.05.2025 15:52 12.05.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.130

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

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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen T1 Fabriksp, org.nr 769639-5313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen T1 Fabriksp för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen T1 Fabriksp för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 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 trygghetssätt.

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
- 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 15:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 09:33

DOCUMENT ID:

HyWh4VXyZex

ENVELOPE ID:

Hk24EmkZxx-HyWh4VXyZex

DOCUMENT NAME:

24 RB Brf Fabriksksp T1 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GABRIEL NOVELLA	 Signed	12.05.2025 15:53	eID	Swedish BankID
gabriel.novella@se.ey.com	Authenticated	12.05.2025 15:52	Low	IP: 213.115.65.130

* 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