

Bostadsrättsföreningen Fabriken 31 i Stockholm

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Fabriken 31 i Stockholm

Org.nr: 769604-4382

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 31 i Stockholm, 769604-4382, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jacob Skogsborg
Ledamot	Catharina Thor
Ledamot	Johanna Eliasson
Ledamot	Gustav Meyersson
Ledamot	Mia Muminovic
Suppleant	Frida Lundberg
Suppleant	Fredrik Välme

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2026
2025
2026
2026
2025

Revisor

Auktoriserad revisor Johan Engdal
Sonora Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Stefan Gregory

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
29	10	12

Total tomtarea: 958 kvm

Total bostadsarea: 2 605 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Tele2 Sverige AB
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Elavtal avseende volym	E.ON Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandsäkra Norden AB
Abonnemang passersystem	Låsborgen AB
Serviceavtal tvättstuga	Entema AB Entreprenader & Service
Serviceavtal hissar	Hissgruppen Sverige AB
Serviceavtal värma	NordIQ EcoComfort Energy AB
Serviceavtal mattor	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 108 304 kr (155 808 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (49 500 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-19 av Sustend AB fd Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 563 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 203 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte vatten- och avloppsstammar	1998
Renovering ventilation	1998
Elstigar	1999
Målning fönster	2009
Byte av tak	2013
Fasadrenovering	2013
Dränering innergård	2013
Godkänd OVK och radonmätning	2015
Installation av ny värmecentral	2016
Dränering norra innergården	2017
Lagat rörbrott södra innergården	2017
Dränering och stenläggning av mark på framsidan	2018
Renovering av tvättstugan	2019
Stamspolning	2019
Installation av elektroniskt inpasseringssystem	2019-2020
Takarbeten	2020
OVK	2020
Fönster	2021-2022
Stamspolning	2022
Installation armaturer i trapphus	2023



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Trots svåra tider är föreningens ekonomi god. Styrelsen har under året bundit om ett av sina större lån på två respektive tre år till lägre räntenivåer. Samtidigt har föreningen med sitt starka kassaflöde kunnat amortera en halv miljon kronor på lånet. Av samma anledning och då föreningen inte har större planerade underhållsarbeten har styrelsen beslutat att behålla oförändrade avgiftsnivåer.

Styrelsen ser positivt på föreningsmedlemmars initiativ att göra vårt fina hus ännu finare och har därför bland annat godkänt budget för nya pallkragar och plantering av lökar. Två städdagar har genomförts med god uppslutning där även cykel- och föreningsrum rensats från ägarlösa cyklar.

Vänligen,
Styrelsen



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 73 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 70 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2015.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 347	2 383	2 391	2 380
Resultat efter finansiella poster, tkr	46	91	403	-633
Förändring av underhållsfond	563	503	168	-361
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-97	-37	609	-28
Sparande, kr/kvm	168	186	415	382
Soliditet, (%)	68	67	67	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	870	878	878	878
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	97	96	96	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	847	847	847	847
Driftkostnad, kr/kvm	359	354	337	319
Energikostnad, kr/kvm	211	201	193	187
Ränta, kr/kvm	219	192	29	58
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	203	199	195	192
Lån, kr/kvm	6 318	6 498	6 498	6 756
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 718	6 910	6 910	7 181
Räntekänslighet, (%)	8	8	8	8
Snittränta, (%)	3.47	2.95	0.45	0.85

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 489 684	670 843	- 5 921 731	90 699
Disposition enligt föreningsstämma			90 699	-90 699
Avsättning till underhållsfond		563 000	-563 000	
Årets resultat				45 915
Vid årets slut	42 489 684	1 233 843	- 6 394 032	45 915

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 831 032
Årets resultat före fondändring	45 915
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 563 000
Summa över/underskott	- 6 348 117

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 348 117
Totalt	- 6 348 117

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 231 252

2 231 192

Övriga rörelseintäkter

3

115 701

152 261

Summa Rörelseintäkter

2 346 953

2 383 453

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 102 219

-1 186 334

Övriga kostnader

5

-174 694

-147 053

Personalkostnader

6

-75 303

-68 996

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-420 063

-374 635

Summa Rörelsekostnader

-1 772 279

-1 777 018

RÖRELSERESULTAT

574 674

606 435

FINANSIELLA POSTER

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

60 918

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 164

15 373

Räntekostnader och liknande resultatposter

-606 841

-531 109

Summa Finansiella poster

-528 759

-515 736

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

45 915

90 699

RESULTAT FÖRE SKATT

45 915

90 699

ÅRETS RESULTAT

45 915

90 699



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	53 934 838	54 354 902
Summa materiella anläggningstillgångar		53 934 838	54 354 902
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 934 838	54 354 902
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 289	40 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 987	76 210
Summa kortfristiga fordringar		127 276	116 589
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 300 260	1 423 968
Summa kassa och bank		1 300 260	1 423 968
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 427 536	1 540 557
SUMMA TILLGÅNGAR		55 362 374	55 895 459



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 489 684	42 489 684
Underhållsfond		1 233 843	670 843
Summa bundet eget kapital		43 723 527	43 160 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 394 032	-5 921 731
Årets resultat		45 915	90 699
Summa fritt eget kapital		-6 348 117	-5 831 032
SUMMA EGET KAPITAL		37 375 410	37 329 495
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	7 500 000	15 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	15 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 500 000	15 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	10 000 000	2 500 000
Leverantörsskulder		85 005	74 303
Skatteskulder		26 989	49 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	374 971	442 380
Summa kortfristiga skulder		10 486 965	3 065 964
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 486 965	3 065 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 362 375	55 895 459



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	574 674	606 435
Avskrivningar	420 063	374 635
Summa	994 737	981 070
Erhållen ränta	17 164	15 373
Erlagd ränta	-606 841	-531 109
Förutbetalda försäkringsintäkter	60 918	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	465 978	465 334
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-10 686	697
Förändring av rörelseskulder	-78 999	68 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 293	534 162
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-500 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 000	0
Årets kassaflöde	-123 707	534 162
Likvida medel vid årets början	1 423 968	889 806
Likvida medel vid årets slut	1 300 260	1 423 968



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar:

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Fönsterrenovering	20 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	2 206 044	2 206 044
Hysesintäkter	0	-60
Hyror p-platser/garage	25 208	25 208
Övriga objekt	25 208	25 148
Totalt årsavgifter och hyror	2 231 252	2 231 192



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2024	2023
37 148	29 911
11 464	2 416
5 889	58 734
61 200	61 200
115 701	152 261
115 701	152 261

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bredband
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
46 169	53 206
434 340	420 008
102 671	83 552
56 721	47 442
36 179	33 596
51 027	38 094
1 638	20 938
12 119	21 193
10 935	25 688
62 983	60 978
29 425	28 038
7 102	6 193
34 401	31 027
1 085	6 045
107 120	105 029
993 915	981 026

Reparationer

Hiss
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
El, installationer

32 958	24 130
56 200	70 257
3 136	3 253
7 164	19 677
8 846	23 278
0	15 213
108 304	155 808

Planerat underhåll

Armaturer, gemensamma utrymmen

0	49 500
---	--------

Totalt fastighetskostnader

1 102 219	1 186 334
------------------	------------------

Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Jurist- och advokatkostnader
Bankkostnader
IT-tjänster
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

2024	2023
134 654	92 554
29 078	28 344
5 497	4 934
0	7 945
1 131	350
1 934	5 012
0	4 375
2 400	1 600
0	1 939
174 694	147 053

Totalt övriga kostnader



Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2024

2023

57 300

52 500

18 003

16 496

75 303

68 996

Totalt personalkostnader

75 303

68 996

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

420 063

374 635

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

420 063

374 635

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

44 089 824

44 089 824

Mark

14 912 550

14 912 550

Utgående anskaffningsvärden

59 002 374

59 002 374

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 4 647 473

- 4 272 837

Årets avskrivning på byggnader

- 420 063

- 374 635

Utgående avskrivningar

-5 067 536

-4 647 472

Utgående redovisat värde

53 934 838

54 354 902

Varav

Byggnader

39 022 288

39 442 351

Mark

14 912 550

14 912 550

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

57 399 000

57 399 000

Taxeringsvärde mark

81 000 000

81 000 000

138 399 000

138 399 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

55 000 000

55 000 000

Lokaler

2 399 000

2 399 000

57 399 000

57 399 000

Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

25 848 000

25 848 000

Summa:

25 848 000

25 848 000

Varav eget förvar: 808 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

106 987

76 210

Summa

106 987

76 210



Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 298 435	1 422 198
Placeringskonto SBAB	1 825	1 770
Summa	1 300 260	1 423 968

Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 000 000	2 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 500 000	15 500 000
Summa	17 500 000	18 000 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2026-01-23	3,41 %	5 500 000	5 500 000
Swedbank*	2025-01-24	3,60 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2027-04-28	3,75 %	2 000 000	2 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 500 000	18 000 000

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

*Lånet kapitalbands 2025-01-24 - 2028-01-25 hos Swedbank med en ränta på 2,85 %.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 304	79 903
Upplupna räntekostnader	50 609	50 326
Förutbetalda intäkter	119 460	189 438
Upplupna revisionsarvoden	28 000	25 500
Upplupna kostnader	101 598	97 213
Summa	374 971	442 380



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jacob Skogsborg
Ordförande

Catharina Thor
Ledamot

Johanna Eliasson
Ledamot

Gustav Meyersson
Ledamot

Mia Muminovic
Ledamot

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

Sonora Revision AB
Johan Engdal
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 13:09

SENT BY OWNER:

Evelina Abrahamsson • 24.04.2025 10:31

DOCUMENT ID:

BJBRTL_P1gg

ENVELOPE ID:

SkQCpLdDyeg-BJBRTL_P1gg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Fabriken 31 i Stockho
lm.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
GUSTAV MEYERSSON	Signed	24.04.2025 10:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/14)
	Authenticated	24.04.2025 10:31	Low	
JOHANNA MARIA ELIASSON	Signed	24.04.2025 10:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/04/16)
	Authenticated	24.04.2025 10:31	Low	
JACOB SKOGSBORG	Signed	24.04.2025 10:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/03/25)
	Authenticated	24.04.2025 10:55	Low	
MIA MUMINOVIC	Signed	24.04.2025 10:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/09/05)
	Authenticated	24.04.2025 10:34	Low	
CATHARINA THOR	Signed	25.04.2025 10:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/06/18)
	Authenticated	25.04.2025 10:52	Low	
Johan Henrik Valentin Engdal	Signed	25.04.2025 13:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/06/24)
	Authenticated	25.04.2025 13:02	Low	

* 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

Signerat dokument

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



Signerad text:

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

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Brf Fabriken 31 Rb 2024.pdf

Storlek: 445792 byte

Hashvärde SHA256:

50fba7305200a5cf82bdeaacef7031f0e321f93f759fbaafc1d2112d3e59b531

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

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

Signerat av 1:

Johan Henrik Valentin Engdal

Signerat med BankID 2025-04-25 13:11 Ref: 01966ca5-2c7d-7c7b-8306-79d8cd85568d

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fabriken 31 i Stockholm för år 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

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

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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fabriken 31 i Stockholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som följer av min elektroniska underskrift

Johan Engdal
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

