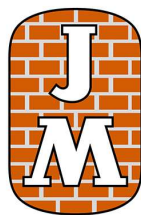


Årsredovisning 2024

Brf Fabrikören

769641-9386



@home



H1LqljTs1e-Byv9lipjJx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabrikören

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
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 11

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-05-31. Nuvarande stadgar registrerades 2023-05-31 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har för avsikt att bli en äkte bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat fastigheten Olskroken 18:8 i Göteborgs kommun genom köp av samtliga aktier i JM TomLa AB. Genomtransportköp, daterat den 22 juni 2023, har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och föreningen övertog därmed ägandet av fastigheten. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation genom Totalentreprenadskontrakt tecknat med JM AB(Entreprenören) den 22 juni 2023.

Avsikten är att på föreningens fastighet uppföra ett flerbostadshus med totalt 119 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 202 m², och 1 lokal med en total lokalarea om ca. 96 m². Enligt kostnadskalkylen kommer föreningen att disponera över 48 parkeringsplatser varav 27 i eget garage samt 21 i externt garage som är försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden vara försäkrad genom Entreprenörens försorg.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex.genom s.k. paketering.

I samband med föreningens fastighetsköp uppkom en latent skatteskuld. Om föreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till ca 17 MSEK. Bokföringsmässigt värderingsskulden till 0 kr.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Föreningens ekonomi

Kostnadskalkyl

Styrelsen har justerat kostnadskalkylen för föreningens kommande verksamhet daterad 8 mars 2024, vilken ersätter den tidigare kostnadskalkylen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 13 september 2024.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 528 140 000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 109 520 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 418 620 000 kr. Årsavgift för lägenhet beräknas enligt kostnadskalkylen uppgå i genomsnitt till ca. 872 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 58 126 kr/m².

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under december 2025. Vid årets slut var 40 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

Styrelsens sammansättning

Kjell Thornblad	Ordförande, Styrelseledamot
Carita Kalén	Styrelseledamot 1)
Johan Lundborg	Styrelseledamot 1)
Marie Sjölander	Styrelsesuppleant 1)

1) utsedd Gar-Bo Försäkring AB

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och vid räkenskapsårets slut är fyra.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter fin. poster	-	-
Soliditet (%)	1	1
Yttre fond	-	-
Skuldsättning per upplåten bostadsrätt	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-
Sparande per kvm, totalyta	-	-
Elkostnad per kvm totalyta	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	-	-
Genomsnittlig skuldränta %	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.
Föreningen har inget resultat vilket gör att vissa nyckeltal inte kunnat beräknas.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS			
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 100 000	-	1 900 000	4 000 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-	0
Eget kapital	2 100 000	0	1 900 000	4 000 000

Resultatdisposition

Föreningen har inte uppburit några intäkter och/eller kostnader därmed finns inget resultat att disponera.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
RÖRELSERESULTAT		0	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		0	0
ÅRETS RESULTAT		0	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning	3	280 689 000	140 689 000
Summa materiella anläggningstillgångar		280 689 000	140 689 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		280 689 000	140 689 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	4	18 735	223
Summa kortfristiga fordringar		18 735	223
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 006 265	2 124 777
Summa kassa och bank		4 006 265	2 124 777
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 025 000	2 125 000
SUMMA TILLGÅNGAR		284 714 000	142 814 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5	4 000 000	2 100 000
Summa bundet eget kapital		4 000 000	2 100 000
SUMMA EGET KAPITAL			
		4 000 000	2 100 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	275 480 000	140 714 000
Summa långfristiga skulder		275 480 000	140 714 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		5 234 000	0
Summa kortfristiga skulder		5 234 000	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		284 714 000	142 814 000

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 512	-223
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 234 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 215 488	-223
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-140 000 000	-140 689 000
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-81 967 441
Avyttring av finansiella tillgångar	0	81 967 441
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 000 000	-140 689 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 900 000	2 100 000
Upptagna lån	134 766 000	140 714 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	136 666 000	142 814 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 881 488	2 124 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 124 777	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 006 265	2 124 777

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabrikören har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR (2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Förvärvet av fastigheten har redovisats enligt RedU 9 Bostadsrättföreningars förvar via aktiebolag.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas motkostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 0 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

NOT 2, RESULTAT FRÅN ANDELAR I DOTTERBOLAG

	2024-12-31	2023-12-31
Värdeöverföring från dotterbolag	0	81 942 441
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	0	-81 942 441
Försäljning av aktier i dotterbolag	0	0
	0	0

NOT 3, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	140 689 000	0
Inköp av fastighet från dotterbolag till bokfört värde	0	12 521 559
Värdeöverföring från dotterbolag	0	81 942 441
Nedlagda kostnader	140 000 000	46 225 000
Reglering enligt tillägg till aktieöverlåtelseavtal	0	0
Utgående anskaffningsvärde	280 689 000	140 689 000

NOT 4, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	18 735	223
Summa	18 735	223

NOT 5, MEDLEMSINSATSER

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

NOT 6, BYGGNADSKREDITIV

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	275 480 000	140 714 000
Summa	275 480 000	140 714 000

Beviljat kreditiv uppgår till 275 480 000 SEK.

NOT 7, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Kjell Thornblad
Ordförande, Styrelseledamot

Carita Kalén
Styrelseledamot

Johan Lundborg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 14:16

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 11.03.2025 12:37

DOCUMENT ID:

Byv9lipjJx

ENVELOPE ID:

H1LqljTs1e-Byv9lipjJx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Fabrikören slutlig.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL ARNE THORNLAD kjell.thornblad@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 12:47 11.03.2025 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/11/27) IP: 81.227.187.54
2. CARITA JENSI KALÉN carita.kalen@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 21:40 11.03.2025 21:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/10) IP: 95.201.191.85
3. JOHAN HUGO LUNDBORG johan@jlprojektledning.se	Signed Authenticated	11.03.2025 22:20 11.03.2025 22:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/21) IP: 81.231.37.128
4. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	13.03.2025 14:16 12.03.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/19) IP: 213.115.250.177

* 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 Fabrikören, org.nr 769641 - 9386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabrikören för år 2024.

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 Fabrikören för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arvid Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-13 13:17:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.