



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabriken 4

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Danderyd FABRIKEN 4	1997	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1956

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

My Blixt-Werner

Charlotte Jadling Almén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Per Engzell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Cykelställ
2023	●	Entrédörrar
2022	●	Sophus - Inrättande av sopstation på föreningens mark Ventilationsrensning - Rensning av självdragskanaler
2021	●	Radonmätning - Helhusmätning av radonhalter Obligatorisk Ventilationskontroll - Ombesiktning och godkännande av tidigare underkända lägenheter Stamspolning - Spolning av huvudstammar och individuella lägenhetsutbryt Byte av bergvärmepump - Utfört januari 2021 av Sofia Allvärme Installation AB
2020	●	Brandskyddskontroll - Inspektion av värmepanna, lokaleldstäder & rökkanaler utförda utan avvikelser Sotning - Sotning av värmepanna olja och lokaleldstäder Besiktning oljecistern - Besiktning av oljecistern Byte till effektivare värmesystem - Tidigast 2020, byte av spets (olja) Obligatorisk Ventilationskontroll - Utförd av Svenska Ventilationsgruppen. Nedslag på ett antal lägenheter innebär ombesiktning senast 2021-03-30
2019	●	Ombyggnad av befintliga ledningar till radiatorer, byte av ventiler, injustering. - Utförd av MB2
2015-2016	●	Fasadrenovering, total - Utförd av Front(5års garanti)
2014	●	Uppdatering Bredband - Bredband från Ownit
2012	●	Uppdatering tvättstuga - Electrolux 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare + serviceavtal inkl. torkskåp Trapphusbelysning - Gamla armaturer gick ej att reparera
2009-2010	●	Bygga om Elrum i källaren - Trygga framtida 3-fas installationer
2006-2007	●	Elstambyte
2006	●	Byte av fönster

2005 ● Nyinstallation av värmeutrustning

2001 ● Rörstambyte

Planerade underhåll

2025 ● Byte av fönster i trapphus

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Nabo
Oljepanneservice	Sofia Allvärme
Städning	Städ med hemtrevnad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgiften med 12% 2024-03-01

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 305 899	1 208 698	1 082 831	1 080 295
Resultat efter fin. poster	-377 122	-281 545	-185 973	-266 688
Soliditet (%)	10	13	16	18
Yttre fond	76 176	76 176	76 176	131 694
Taxeringsvärde	25 392 000	25 392 000	25 392 000	21 949 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 153	1 067	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	96,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 674	6 710	6 751	6 791
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 390	6 425	6 751	6 791
Sparande per kvm totalyta, kr	-38	214	196	310
Elkostnad per kvm totalyta, kr	150	153	144	98
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	43	68	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	112	59	61	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	406	255	273	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	2,58	-	-
Räntekänslighet (%)	5,79	6,29	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad 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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets taxebundna kostnader var ovanligt stora.

Dels beror det på att en ny taxa för vattenmätaren trädde ikraft och vi har historiskt haft en överdimensionerad vattenmätare. Genom ett byte av vattenmätare kan man sänka kostanden till sån del att den motsvarar den rapporterade förlusten.

Vidare hade vi högre konsultkostnader än vad vi budgeterat för samt vad vi historiskt haft.

Avgiften kommer även att höjas 5% från 2025-04-01

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	4 484 646	-	-	4 484 646
Upplåtelseavgifter	4 572 365	-	-	4 572 365
Fond, yttre underhåll	76 176	-76 176	76 176	76 176
Balanserat resultat	-7 641 614	-205 370	-76 176	-7 923 159
Årets resultat	-281 545	281 545	-377 122	-377 122
Eget kapital	1 210 028	0	-377 122	832 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 846 983
Årets resultat	-377 122
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 176
Totalt	-8 300 282

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	35 820
Balanseras i ny räkning	-8 264 461

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	1 305 899	1 208 698
Övriga rörelseintäkter	3	0	37 405
Summa rörelseintäkter		1 305 899	1 246 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-864 442	-910 546
Övriga externa kostnader	9	-161 746	-115 020
Personalkostnader	10	-52 711	-26 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 120	-297 120
Summa rörelsekostnader		-1 376 019	-1 348 969
RÖRELSERESULTAT		-70 120	-102 866
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 199	16 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-325 201	-195 582
Summa finansiella poster		-307 002	-178 679
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-377 122	-281 545
ÅRETS RESULTAT		-377 122	-281 545

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	7 544 962	7 842 082
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 544 962	7 842 082
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 547 762	7 844 882
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 625	0
Övriga fordringar	15	1 103 426	1 192 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	48 484	0
Summa kortfristiga fordringar		1 156 535	1 192 395
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 666	15 382
Summa kassa och bank		15 666	15 382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 172 201	1 207 777
SUMMA TILLGÅNGAR		8 719 963	9 052 660

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 057 011	9 057 011
Fond för yttre underhåll		76 176	76 176
Summa bundet eget kapital		9 133 187	9 133 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 923 159	-7 641 614
Årets resultat		-377 122	-281 545
Summa fritt eget kapital		-8 300 282	-7 923 159
SUMMA EGET KAPITAL		832 905	1 210 028
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 924 128	0
Summa långfristiga skulder		4 924 128	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 603 750	7 568 878
Leverantörsskulder		81 169	44 098
Skatteskulder		87 534	84 648
Övriga kortfristiga skulder		0	12 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	190 477	132 725
Summa kortfristiga skulder		2 962 930	7 842 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 719 963	9 052 660

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-70 120	-102 866
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	297 120	297 120
	227 000	194 254
Erhållen ränta	18 199	16 903
Erlagd ränta	-317 862	-189 948
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-72 663	21 209
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 424	-36 796
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 087	-15 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 001	-30 889
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-41 000	-46 766
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-41 000	-46 766
ÅRETS KASSAFLÖDE	-48 001	-77 655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 098 332	1 175 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 050 332	1 098 332

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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	1 269 438	1 171 848
Intäkter kabel-TV	31 200	31 200
Pantsättningsavgift	2 292	3 549
Överlåtelseavgift	2 579	2 101
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	1 305 899	1 208 698

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	37 405
Summa	0	37 405

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	32 298	49 152
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 500	12 835
Fastighetsskötsel gård enl avtal	24 800	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 000	13 782
Städning enligt avtal	56 000	52 000
Sotning	3 007	0
Besiktningar	3 737	0
Gårdkostnader	4 800	1 174
Serviceavtal	3 249	0
Förbrukningsmaterial	996	1 781
Summa	134 387	130 723

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	100
Husropp utvändigt	0	5 790
Tvättstuga	0	11 036
Trapphus/port/entr	0	900
Dörrar och lås/porttele	27 870	3 888
VVS	6 095	22 400
Värmeanläggning/undercentral	3 088	6 749
Vattenskada	2 969	0
Summa	40 022	50 863

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	162 798
Gemensamma utrymmen	35 820	0
Tak	0	74 175
Summa	35 820	236 973

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	176 491	180 076
Olja	169 729	50 415
Vatten	132 152	69 583
Sophämtning/renhållning	29 348	28 325
Summa	507 720	328 399

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 272	36 155
Bredband	75 921	84 199
Fastighetsskatt	44 300	43 234
Summa	146 493	163 588

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	1 544	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 625	14 250
Fritids och trivselkostnader	141	311
Föreningskostnader	2 065	3 458
Förvaltningsarvode enl avtal	75 223	72 198
Överlåtelsekostnad	2 006	3 676
Pantsättningskostnad	5 160	5 327
Administration	15 544	7 163
Konsultkostnader	30 438	3 707
Bostadsrätterna Sverige	0	4 930
Summa	161 746	115 020

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	40 110	20 000
Arbetsgivaravgifter	12 601	6 283
Summa	52 711	26 283

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	325 126	195 582
Dröjsmålsränta	75	0
Summa	325 201	195 582

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 067 035	14 067 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 067 035	14 067 035
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 224 953	-5 927 833
Årets avskrivning	-297 120	-297 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 522 073	-6 224 953
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 544 962	7 842 082
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 658 853</i>	<i>1 658 853</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 992 000	12 992 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
Summa	25 392 000	25 392 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135 614	135 614
Utgående anskaffningsvärde	135 614	135 614
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-135 614	-135 614
Utgående avskrivning	-135 614	-135 614
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	68 760	109 445
Transaktionskonto	145 050	126 521
Borgo räntekonto	889 616	956 429
Summa	1 103 426	1 192 395

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 930	0
Förutbet fast skötsel	11 285	0
Förutbet städ	8 000	0
Förutbet försäkr premier	13 137	0
Förutbet bredband	11 132	0
Summa	48 484	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-04-17	3,85 %	3 537 172	3 537 172
Nordea	2026-11-16	3,40 %	1 386 956	1 386 956
Nordea	2025-09-22	3,04 %	2 603 750	2 644 750
Summa			7 527 878	7 568 878
Varav kortfristig del			2 603 750	7 568 878

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 322 878 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	186	0
Uppl kostn el	18 548	0
Uppl kostn räntor	37 544	30 205
Uppl kostnad Sophämtning	6 920	0
Förutbet hyror/avgifter	112 279	102 520
Beräkn arvode revision	15 000	0
Summa	190 477	132 725

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Danderyd

Carl Gustaf Viktor Gregefors
Ordförande

Patricia Staron
Styrelseledamot

Patsy Vasquez Engström
Styrelseledamot

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

Per Engzell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 15:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 13:33

DOCUMENT ID:

ByfreGQLxxl

ENVELOPE ID:

BkWBxz78llg-ByfreGQLxxl

DOCUMENT NAME:

Brf Fabriken 4, 769601-4955 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Gustaf Viktor Gregefors brffabriken4@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:34 05.05.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.8.115
2. Patricia Maria Halina Staron patricia.staron@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 17:37 05.05.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. PATSY VASQUEZ ENGSTRÖM patsy.engstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 08:17 05.05.2025 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.115
4. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	09.05.2025 15:44 09.05.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

* 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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 4 för år 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 har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fabriken 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 15:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2025 13:33

DOCUMENT ID:

SJNBZQLgge

ENVELOPE ID:

BklHlGmLggx-SJNBZQLgge

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Fabriken 4.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	 Signed	09.05.2025 15:46	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	09.05.2025 15:45	Low	IP: 46.22.125.130

* 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