

# Årsredovisning 2021

BRF FABRIKSHUSET

769628-1034



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FABRIKSHUSET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



# 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2014-05-09.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:466 på adressen Stig Lindbergs Gata 19B i Gustavsberg. Föreningen har 250 bostadsrätter om totalt 14 836 kvm och 5 lokaler om 465 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Margaretha O'Carroll	Ordförande
Ann Rosenberg	Vice ordförande (ekonomi)
Anne Helene Sommarström	Ledamot (information, web och GDPR)
Lars-Johan Ericson	Ledamot (fastighetsförvaltning och lokaler)
Linda Sjöborg Ludvigsson	Ledamot (miljö och andrahandsuthyrning)
Margareta Persson Blixt	Ledamot (miljö och passersystem)
Per-Åke Eriksson	Ledamot (sekreterare och juridiskt sakkunnig)
Marie Warrener	Suppleant
Mats Löfdahl	Suppleant

### VALBEREDNING

Cartin Erikson och Martti Rautiala.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter.

## REVISORER

Josef Hagsten    Revisor    Grant Thornton

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Städning av fastigheten	Städade Hem Sverige AB
Elnätsavtal och fjärrvärme	Vattenfall AB
Elhandel	Telinet Energi AB
Passersystem	Din Box Sverige AB
Hissar	Kone AB
Brandskyddsarbete	Presto Brandsäkerhet AB
Störningar	Svenska Störningsjouren AB
Nycklar och lås	Låsman AB
Avläsning hushållsel och varmvatten	Infometric AB
Entrémattor	Elis
Konsult hjälp entreprenadsfrågor	Persson & Bergström Förvaltning AB
Snöröjning	Tello Service Partner AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Sophantering*

Sopkassuner installerades under året till en kostnad motsvarande cirka 2 miljoner kronor, föreningen har en fordran till Blå Eken AB (entreprenören) på motsvarande belopp men har under året bekostat hela installationen med eget kapital. De nya sopkassunerna invigdes sista veckan i januari 2022.

### *Byte av låskolvar*

Eftersom det visat sig att de lås som monterats i våra lägenhetsdörrar inte varit så säkert så genomfördes under oktober månad 2021 ett byte av samtliga låskolvar i våra lägenhetsdörrar. Det gjordes främst av säkerhetsskäl för att medlemmarna inte ska behöva dela ut sina nycklar när hantverkare behöver ha tillgång till lägenheterna vid olika typer av service/reparation eller liknande.

Låskolvorna byttes ut till en typ som har så kallat serviceläge. Det betyder att när hantverkare behöver komma in och man inte kan vara hemma sätts låset i serviceläge. De hantverkare som har kvitterat ut en nyckel som går till servicelåset kan då komma in i lägenheten.

## EKONOMI

Brf Fabrikshuset tillämpar avskrivningar enligt redovisningsregelverket K3, som påverkar det ekonomiska resultatet, men inte kassaflödet och likviditeten.

Föreningens resultat 2021 (exklusive avskrivningar men inklusive låneräntor/räntekostnader) uppgår till 2 319 tkr.

Fr o m januari 2021 höjdes årsavgifterna med 3 %

Under året har föreningen amorterat på befintliga lån med 1,7 miljoner

Föreningen har förhandlat om ett lån under året.

Föreningen gör ett negativt resultat 2021 som kan förklaras av fortsatt höga jurist- och konsultkostnader.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under året.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har från och med december 2021 en ny fastighetsförvaltare, Fastighetsförvaltning AB. Fr o m 1 april 2022 kommer Fastighetsförvaltning AB även ta över skötseln av fastigheten.

Fr o m 2021-01-01 har föreningen ett nytt städavtal med Städade Hem Sverige AB.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

*Godkänd slutbesiktning saknas*

Föreningen har ännu inte erhållit en godkänd slutbesiktning av entreprenaden. Föreningens byggnader belastas fortfarande med allvarliga fel och brister som det bedöms kosta betydliga belopp att åtgärda. Entreprenören Blå Eken AB har avetablerat verksamheten från föreningens fastighet med hänvisning till att företaget inte har resurser för att färdigställa entreprenaden. Styrelsen agerar vidare tillsammans med jurist-och konsult hjälp för att Backahill AB, som är huvudägare till Projekt Gustavsberg AB som ställt ut garantier gentemot föreningen, ska bidra med ekonomiska resurser så att entreprenaden kan färdigställas och slutbesiktigas.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 342 st. Tillkommande medlemmar under året var 58 och avgående medlemmar under året var 56. Vid räkenskapsårets slut fanns det 344 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 53 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	12 687	12 163	11 113	8 671	5 600
Resultat efter fin. poster	-3 748	-892	-5 307	1 893	2 616
Soliditet, %	77	77	77	60	57
Yttre fond	576	308	-	-	-
Taxeringsvärde	308 113	310 080	307 663	234 271	200 000
Bostadsyta, kvm	14 836	14 645	14 645	-	10 816
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	733	720	697	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 340	11 606	11 607	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,53	1,63	-	-
Belåningsgrad, %	23,07	23,12	23,00	20,02	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	444 436	-	-	444 436
Upplåtelseavgifter	127 364	-	-	127 364
Fond, yttre underhåll	308	-	268	576
Aktieägartillskott	738			738
Balanserat resultat	-244	-892	-268	-1 404
Årets resultat	-892	892	-3 748	-3 748
<b>Eget kapital</b>	<b>571 710</b>	<b>0</b>	<b>-3 748</b>	<b>567 962</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-667
Årets resultat	-3 748
Totalt	<u><b>-4 415</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	308
Att från yttre fond i anspråk ta	-576
Balanseras i ny räkning	-4 147
	<u><u><b>-4 415</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		12 687	12 163
Rörelseintäkter		99	17
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 786</b>	<b>12 180</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-5 762	-4 373
Övriga externa kostnader	8	-1 800	-1 535
Personalkostnader	9	-518	-728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 067	-3 844
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 147</b>	<b>-10 480</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 361</b>	<b>1 700</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 398	-2 596
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 387</b>	<b>-2 592</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 748</b>	<b>-892</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 748</b>	<b>-892</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	729 407	735 069
Pågående projekt		82	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>729 490</b>	<b>735 069</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>729 490</b>	<b>735 069</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 759	128
Övriga fordringar	12	3 582	5 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	132	288
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 473</b>	<b>5 848</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 575	3 565
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 575</b>	<b>3 565</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 048</b>	<b>9 413</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>738 538</b>	<b>744 482</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		571 800	571 800
Fond för yttre underhåll		576	308
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>572 376</b>	<b>572 108</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-667	493
Årets resultat		-3 748	-892
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 415</b>	<b>-399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>567 961</b>	<b>571 709</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	91 920	169 963
Övriga långfristiga skulder		106	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 025</b>	<b>169 963</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		76 321	0
Leverantörsskulder		657	939
Skatteskulder		102	117
Övriga kortfristiga skulder		27	259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 443	1 495
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>78 552</b>	<b>2 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>738 538</b>	<b>744 482</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 996</b>	<b>4 741</b>
Resultat efter finansiella poster	-3 748	-892
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	6 067	3 844
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 319</b>	<b>2 952</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 867	-10
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-580	1 334
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-128</b>	<b>4 276</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-488	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-488</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 616	-21
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 616</b>	<b>-21</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 231</b>	<b>4 255</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 765</b>	<b>8 996</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fabrikshuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **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	0,5-5 %
---------	---------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	80	54
Deb. fastighetsskatt, moms	67	22
El	0	242
El, moms	728	484
Ersättn.fr.försäkr.bolag	83	0
Fakturerade kostnader	28	0
Hysesintäkter, lokaler	591	334
Hysesintäkter, p-platser	59	148
Intäktsreduktion	-88	-26
Nycklar	8	5
Varmvatten, moms	342	217
Vatten	0	112
Vatten, moms	0	28
Årsavgifter, bostäder	10 872	10 544
Övriga intäkter	16	17
<b>Summa</b>	<b>12 786</b>	<b>12 180</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	290	263
Fastighetsskötsel	254	212
Klottersanering	9	0
Snöskottning	41	34
Städning	422	258
Trädgårdsarbete	2	1
Övrigt	20	5
<b>Summa</b>	<b>1 038</b>	<b>772</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	130	0
Gård/markytor	0	50
Reparationer	501	400
Trapphus/port/entr	26	0
<b>Summa</b>	<b>657</b>	<b>450</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
BRF Fabrikshuset Gustavsberg	0	40
Övrigt	205	0
<b>Summa</b>	<b>205</b>	<b>40</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Elavgifter	1	0
Fastighetsel	1 152	1 077
Sophämtning	236	199
Uppvärmning	831	703
Vatten	1 311	856
<b>Summa</b>	<b>3 531</b>	<b>2 835</b>
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	14	14
Fastighetsförsäkringar	200	191
Fastighetsskatt	36	71
Samfällighet	81	0
<b>Summa</b>	<b>331</b>	<b>276</b>
NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	173	158
Bankkostnader	4	2
Extradebitering förvaltn.	66	44
Förbrukningsmaterial	2	2
Hyra, lokal	3	10
Inkasso	1	1
Juridiska kostnader	369	40
Konsultkostnader	1 067	1 165
Kontorsmtrl trycksaker	4	17
Postbefordran	5	9
Revisionsarvoden	51	63
Trivselåtgärder	2	0
Övriga externa kostnader	52	22
Övriga förvaltningskostnader	1	3
<b>Summa</b>	<b>1 800</b>	<b>1 535</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	79	128
Styrelsearvoden	328	454
Övriga arvoden	111	147
Övriga personalkostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>518</b>	<b>728</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 396	2 596
Övriga räntekostnader	2	1
<b>Summa</b>	<b>2 398</b>	<b>2 596</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	742 438	742 438
Årets inköp	405	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>742 843</b>	<b>742 438</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 368	-3 524
Årets avskrivning	-6 067	-3 844
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 435</b>	<b>-7 368</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>729 407</b>	<b>735 069</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>151 010</i>	<i>151 010</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	244 813	244 813
Taxeringsvärde mark	63 300	63 300
<b>Summa</b>	<b>308 113</b>	<b>308 113</b>



NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	3 189	5 431
Skattekonto	1	0
Vidarefakturering Blå Eken	392	0
<b>Summa</b>	<b>3 582</b>	<b>5 431</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	69	66
Förvaltning	53	53
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	166
<b>Summa</b>	<b>132</b>	<b>288</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2022-11-03	0,38 %	21 800	21 800
SBAB	2024-02-11	0,92 %	24 300	24 300
SBAB	2023-01-12	0,39 %	24 300	24 300
SBAB	2022-05-20	1,58 %	24 700	24 700
SBAB	2030-02-14	1,40 %	22 000	22 000
SBAB	2022-06-03	0,41 %	29 800	31 500
SBAB	2024-05-10	1,55 %	21 341	21 363
<b>Summa</b>			<b>168 241</b>	<b>169 963</b>

*Varav kortfristig del* 76 321

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	40	31
El	98	155
Fastighetskötsel	19	0
Förutbetalda avgifter/hyror	994	947
Löner	113	225
Sociala avgifter	35	71
Uppvärmning	134	60
Utgiftsräntor	2	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	0
<b>Summa</b>	<b>1 443</b>	<b>1 495</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	170 000	170 000
<b>Summa</b>	<b>170 000</b>	<b>170 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Margaretha Helena O'carroll  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Lars-Johan Nicanor Ericson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Ann Rosenberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Linda Sjöborg Ludvigsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Anne Helene Sommarström  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Margareta Persson Blixt  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Per-Åke Eriksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Grant Thornton  
Josef Hagsten  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2022 21:25

SENT BY OWNER:

Erik Engström · 29.04.2022 13:38

DOCUMENT ID:

HkeGICHKB5

ENVELOPE ID:

H1fUCBKB9-HkeGICHKB5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Fabrikshuset.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linda Sjöborg Ludvigsson sjborg.l@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2022 14:11 29.04.2022 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/02/1951) IP: 80.217.34.207
2. ANN ROSENBERG ann.rosenberg@sami.se	Signed Authenticated	29.04.2022 14:28 29.04.2022 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/07/1965) IP: 185.169.74.58
3. Margaretha Helena O'carroll margarethaocarroll@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2022 15:34 29.04.2022 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/03/1952) IP: 84.216.222.67
4. Lars-Johan Ericson lars.ericson@uc.se	Signed Authenticated	29.04.2022 19:56 29.04.2022 19:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/08/1957) IP: 84.217.249.176
5. Per-Åke Eriksson peakeriksson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2022 09:55 29.04.2022 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/06/1944) IP: 178.174.130.115
6. Anne Helene Sommarström annehelene@sommarstrom.se	Signed Authenticated	01.05.2022 09:16 30.04.2022 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/04/1953) IP: 85.230.231.100
7. Siv Margareta E Persson Blixt margaretaperssonblixt@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2022 18:19 03.05.2022 17:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/07/1950) IP: 77.107.34.146
8. Josef Hagsten josef.hagsten@se.gt.com	Signed Authenticated	03.05.2022 21:25 03.05.2022 21:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/06/1985) IP: 90.142.53.167

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

## Custom events

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

---

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 Fabrikshuset  
Org.nr. 769628-1034

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset för år 2021.

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 2021 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

Våra 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2022 22:14

SENT BY OWNER:

Josef Hagsten • 03.05.2022 22:12

DOCUMENT ID:

Skm0hZ1L9

ENVELOPE ID:


SkG0nZyU9-Skm0hZ1L9

DOCUMENT NAME:

2112 RB Fabrikshuset.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josef Hagsten	 Signed	03.05.2022 22:14	eID	Swedish BankID (DOB: 22/06/1985)
Josef.hagsten@se.gt.com	Authenticated	03.05.2022 22:13	Low	IP: 88.131.44.131

\* 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