

Årsredovisning 2024

Brf Fabriken 27

769603-0779



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabriken 27

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-28 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
Fabriken 27	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 258 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Tavander	Ordförande
Adam Ryman	Styrelseledamot
Björn Evestrand	Styrelseledamot
Karolina Ahlström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor ADECO Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-03. Syftet var att fastställa nya stadgar för föreningen, vilka nu är i kraft.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av fiberbredband
Ny källarbelysning
- 2023** ● Fönsterrenovering
Majoritet av lägenheter mot gatan byggde balkong. Bekostades av lägenhetsinnehavarna.
- 2021** ● Taket målades
- 2020** ● Reparation och återställande av badrum i lägenheter efter vattenläckage
- 2019** ● Renovering av kungsbalkonger
Reparation och återställande av badrum i lägenheter efter vattenläckage
- 2018** ● Sanering av asbest i vissa begränsade källarutrymmen
- 2015** ● Stamspolning och inköp av nya tvättmaskiner och torkskåp
- 2014** ● Ny el till alla lägenheter 3-fas. Mätarna flyttades till källaren
- 2012** ● Stamspolning
Hissen renoverad
- 2010** ● Stamspolning
- 2009** ● Fasadrenovering
- 2008** ● Renovering av källaren
- 2007** ● Nya allmänna dörrar och lås samt ny torktumlare till tvättstugan
- 2005** ● Avloppsstammarna rengjordes, återstående livslängd bedömdes till 25 år
- 2004** ● Lägenhetsdörrarna byttes ut mot säkerhetsdörrar och trapphuset målades om
- 2002** ● Ny elinstallation i källare och alla fönster och taket målades om
- 1999** ● Badrummen renoverades, konvertering av oljepanna till fjärrvärme
- 1978** ● VA- och elstammarna byttes

Planerade underhåll

- 2025** ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Teknisk fastighetsförvaltning	Energibevakning AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

Nya stadgar för brf Fabriken27 föreslogs, antogs och är nu registrerade och gällande.

En ny hemsida lanserades för föreningen. Den återfinns som tidigare på www.fabriken27.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En underhållsavgift för balkonger infördes för de balkonger som tillkommit efter föreningens bildande. 1.5% av gällande prisbasbelopp.

Avgiften för 2025 blir oförändrad i väntan på stambytet, då en betydande ökning väntas ske.

Förändringar i avtal

I februari fick vi fiberbredband installerat från Bahnhof.

Övriga uppgifter

Vi har genomfört några mindre reparationer i huset under året. Bland annat har vi gjort punktinsatser på fasaden, särskilt i anslutning till balkongerna högst upp i fastigheten, både vid vädringsbalkongerna och vid medlemmars balkonger. I källaren har vi bytt ut lamporna för att förbättra belysningen. Dessutom har vi bytt ut och reparerat rör för vattentillförseln till fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 123 817	1 051 371	882 627	891 485
Resultat efter fin. poster	-218 344	-673 746	-16 955	-423 622
Soliditet (%)	68	-	-	-
Yttre fond	789 097	619 097	449 097	329 097
Taxeringsvärde	56 400 000	56 400 000	39 000 000	27 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	871	827	689	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	99	98	97
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 339	3 180	3180	3180
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 339	3 180	3180	3180
Sparande per kvm totalyta, kr	98	-418	87	-337
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	37	42	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	223	199	173	180
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	54	44	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	330	290	259	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,71	4,35	-	-
Räntekänslighet (%)	3,83	4	5	5

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för 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 resultat uppvisar ett underskott till följd av de höga räntekostnaderna under 2024. Dessa kostnader förväntas minska under 2025. Föreningen har tillgängliga medel i kassan som är tillräckliga för att täcka mindre reparationer och löpande underhåll.

Med anledning av det planerade stambytet kommer föreningen att uppta nya lån, vilket medför att styrelsen kommer att besluta om en avgiftshöjning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	7 548 000	-	-	7 548 000
Upplåtelseavgifter	3 314 000	-	-	3 314 000
Fond, yttre underhåll	619 097	-	170 000	789 097
Reservfond	2 102 874	-	-	2 102 874
Direkt kapitaltillskott	0	-	88 533	88 533
Balanserat resultat	-2 908 326	-673 746	-170 000	-3 752 072
Årets resultat	-673 746	673 746	-218 344	-218 344
Eget kapital	10 001 899	0	-129 811	9 872 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 752 072
Årets resultat	-218 344
Totalt	-3 970 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	170 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-106 156
Balanseras i ny räkning	-4 034 260
	-3 970 416

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	1 123 817	1 039 763
Övriga rörelseintäkter	3	6 621	11 608
Summa rörelseintäkter		1 130 438	1 051 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-976 375	-1 302 134
Övriga externa kostnader	9	-92 094	-101 800
Personalkostnader	10	49 089	-39 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-147 330	-147 327
Summa rörelsekostnader		-1 166 711	-1 590 261
RÖRELSERESULTAT		-36 272	-538 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 801	39 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-193 873	-173 965
Summa finansiella poster		-182 072	-134 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-218 344	-673 746
ÅRETS RESULTAT		-218 344	-673 746

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	13 804 003	13 951 333
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 804 003	13 951 333
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 804 003	13 951 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 655	2 825
Övriga fordringar	14	105 020	143 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 478	43 252
Summa kortfristiga fordringar		172 153	189 987
Kassa och bank			
Kassa och bank		437 782	484 242
Summa kassa och bank		437 782	484 242
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		609 935	674 229
SUMMA TILLGÅNGAR		14 413 938	14 625 562

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 950 533	10 862 000
Uppskrivningsfond		2 102 874	2 102 874
Fond för yttre underhåll		789 097	619 097
Summa bundet eget kapital		13 842 504	13 583 971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 752 072	-2 908 326
Årets resultat		-218 344	-673 746
Summa fritt eget kapital		-3 970 416	-3 582 072
SUMMA EGET KAPITAL		9 872 088	10 001 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 200 000	4 000 000
Övriga långfristiga skulder		-4 200 000	0
Summa långfristiga skulder		0	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 200 000	0
Leverantörsskulder		57 891	317 296
Skatteskulder		103 170	93 240
Övriga kortfristiga skulder		6 851	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	173 938	213 127
Summa kortfristiga skulder		4 541 850	623 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 413 938	14 625 562

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 272	-538 890
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	147 330	147 327
	111 057	-391 563
Erhållen ränta	11 801	39 109
Erlagd ränta	-192 716	-173 965
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-69 857	-526 419
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 834	-103 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-282 970	-1 435 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-334 993	-2 065 719
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	88 533	0
Upptagna lån	200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	288 533	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-46 460	-2 065 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	484 242	2 549 962
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	437 782	484 242

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabriken 27 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 039 980	1 039 763
Övriga årsavgifter	1 440	0
Kabel-TV/Bredband	54 000	0
Övriga intäkter	28 397	0
Summa	1 123 817	1 039 763

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga intäkter	6 622	0
Övriga rörelseintäkter	0	11 608
Summa	6 621	11 608

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	57 287	46 760
Städning	52 680	52 680
Besiktning och service	15 523	0
Snöskottning	8 319	24 922
Övrigt	500	0
Summa	134 309	124 362

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	23 787	665 207
Bostäder	1 016	0
Bostäder VVS	600	0
Tvättstuga	0	1 880
VA	12 055	0
El	15 940	0
Hissar	10 281	11 611
Fönster	28 284	0
Balkonger	10 725	0
Gård/markytor	6 325	0
Summa	109 013	678 698

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	85 000	0
VA	21 156	0
Summa	106 156	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	47 364	46 137
Uppvärmning	281 069	250 300
Vatten	87 212	68 143
Sophämtning	35 941	27 773
Summa	451 586	392 353

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 879	52 917
Kabel-TV	6 450	6 134
Bredband	63 083	0
Fastighetsskatt	48 900	47 670
Summa	175 312	106 721

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	162	0
Övriga förvaltningskostnader	33 933	34 034
Revisionsarvoden	20 000	16 000
Ekonomisk förvaltning	38 000	51 766
Summa	92 094	101 800

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-38 000	30 000
Sociala avgifter	-11 089	9 000
Summa	-49 089	39 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	192 925	173 965
Övriga räntekostnader	948	0
Summa	193 873	173 965

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 509 571	15 406 697
Årets inköp	0	2 102 874
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 509 571	17 509 571
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 558 238	-3 410 911
Årets avskrivning	-147 330	-147 327
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 705 568	-3 558 238
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 804 003	13 951 333
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 028 314</i>	<i>3 028 314</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
Summa	56 400 000	56 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 900	14 900
Utgående anskaffningsvärde	14 900	14 900
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 900	-14 900
Utgående avskrivning	-14 900	-14 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 887	48 777
Övriga fordringar	95 133	95 133
Summa	105 020	143 910

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	618	43 252
Försäkringspremier	45 771	0
Kabel-TV	1 619	0
Bredband	5 970	0
Förvaltning	9 500	0
Summa	63 478	43 252

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2024-12-28	3,35 %	4 000 000	
Swedbank	2024-12-28	3,35 %	200 000	
Summa			4 200 000	0
Varav kortfristig del			4 200 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 200 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 990	156 153
El	4 256	0
Uppvärmning	36 688	0
Vatten	14 210	0
Utgiftsräntor	1 157	0
Förutbetalda avgifter/hyror	96 637	56 974
Beräknat revisionsarvode	15 000	0
Summa	173 938	213 127

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Björn Evestrand
Styrelseledamot

Karolina Ahlström
Styrelseledamot

Martin Tavander
Ordförande

Sebastian Bozo Skarman
Styrelseledamot

Sofie Andreasson
Styrelseledamot

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

ADECO Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 11:09

SENT BY OWNER:

Sofia Ågren • 28.03.2025 11:43

DOCUMENT ID:

rkxqHplVTkx

ENVELOPE ID:

r1qBpl4pJl-rkxqHplVTkx

DOCUMENT NAME:

Brf Fabriken 27, 769603-0779 - Ej undertecknad årsredovisning 2024 (10).pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Wilhelm Tavander martin.tavander@fabriken27.se	 Signed Authenticated	28.03.2025 12:18 28.03.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.219.10
2. BJÖRN YNGVE EVESTRAND bjorn.evestrand@fabriken27.se	 Signed Authenticated	28.03.2025 12:23 28.03.2025 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.240.234
3. Anna Sofie Karolina Ahlström ahlstromkarolina@gmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2025 16:35 28.03.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.49
4. Johan Sebastian Bozo Skårman sebastian.bskarman@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2025 10:56 31.03.2025 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.155
5. Sofie Andreason sofieandreason@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 09:49 03.04.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.21
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	03.04.2025 11:09 03.04.2025 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.48.67

* 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 27
Org.nr. 769603-0779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 27 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. 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 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 27 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 11:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 26.03.2025 10:51

DOCUMENT ID:

SkbJQASWaJg

ENVELOPE ID:

ryiMCHW6yg-SkbJQASWaJg

DOCUMENT NAME:

fabriken rb24.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	 Signed	27.03.2025 11:44	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	27.03.2025 11:44	Low	IP: 85.231.48.67

* 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