

Årsredovisning 2020

BRF FABRIKSHUSET

769628-1034



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FABRIKSHUSET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande 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 14 671 kvm och 3 lokaler om 276 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar. Föreningen har inte tecknat bostadstilläggsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Margaretha Helena O'carroll	Ordförande
Lars-Johan Nicanor Ericson	Ledamot, fastighetsförvaltning & lokaler
Marie Warrener	Suppleant
Mats Löfdahl	Suppleant
Torbjörn Wård	Ledamot
Ann Rosenberg	Vice Ordförande, ekonomi
Linda Sjöborg Ludvigsson	Ledamot, sekreterare
Mumme Fanaei	Ledamot, information, web & IT
Johan Lund	Ledamot, fastighetsförvaltning

VALBEREDNING

Catrin Eriksson, Martti Rautiala, Marcus Sörensen.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Ole Deurell, Auktoriserad revisor, Parameter Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo (ekonomisk förvaltning)

Driftia Förvaltning AB (fastighetsskötsel)

Föreningen är ansluten till IP-Onlys öppna nät för bredband, TV och telefoni.

Städpoolen AB (städningen av fastigheten)

Vattenfall AB- (el-nätsavtal och fjärrvärme)

Kone Hissar

Din Box (passersystem)

Cuploa Stockholm AB (brandskyddsarbeten)

Fyrfasen el-avtal (el-handel)

Telinet Energi AB el-avtal (el-handel)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Samtliga lokaler utom lokal 1 (Stig Lindbergs gata 21) har varit uthyrda under året. I skrivande stund har vi en hyresgäst på gång och vi hoppas att samtliga lokaler kommer att vara uthyrda under 2021

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Fram t o m 30/5 hade föreningen el-avtal med Fyrfasen AB. Nytt el-avtal för elhandeln, ny leverantör fr o m 1 juni 2020 är Telinet Energi AB.

Städavtalet med Städpoolen sades upp per den 31 december och fr o m 1 januari 2021 har vi nytt avtal med Städade Hem Sverige AB.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har under året genomfört ett antal utredningar med hjälp av extern besiktningsman. Samtliga utlåtande har sammanfattats och delgetts Blå Eken. Resultatet kommer att meddelas alla medlemmar när styrelsen vet mer om vilka åtgärder som kommer att behöva genomföras.

Vattenläcka i trapphus E håller på att åtgärdas. Läckan skedde den 21/12 vid brandskyddsundersökning av trapphusen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 335 st. Tillkommande medlemmar under året var 76 och avgående medlemmar under året var 68. Vid räkenskapsårets slut fanns det 343 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 64 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	444 436	-	-	444 436
Upplåtelseavgifter	127 364	-	-	127 364
Fond, yttre underhåll	0	-	308	308
Aktieägartillskott	738		738	738
Balanserat resultat	5 370	-5 307	-308	-244
Årets resultat	-5 307	5 307	-892	-892
Eget kapital	572 601	0	-154	571 710

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	493
Årets resultat	-892
Totalt	-399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	308
Att från yttre fond i anspråk ta	-40
Balanseras i ny räkning	-667
	-399

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		12 163	11 113
Rörelseintäkter		17	38
Summa rörelseintäkter		12 180	11 151
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 373	-4 398
Övriga externa kostnader	8	-1 535	-348
Personalkostnader	9	-728	-128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 844	-3 524
Summa rörelsekostnader		-10 480	-8 398
RÖRELSERESULTAT		1 700	2 753
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-5 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 596	-2 595
Summa finansiella poster		-2 592	-8 060
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-892	-5 307
ÅRETS RESULTAT		-892	-5 307

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	735 069	738 914
Summa materiella anläggningstillgångar		735 069	738 914
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		735 069	738 914
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		128	131
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	288	276
Summa kortfristiga fordringar		417	407
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 996	4 741
Summa kassa och bank		8 996	4 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 413	5 148
SUMMA TILLGÅNGAR		744 482	744 062

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		571 800	571 800
Fond för yttre underhåll		308	0
Summa bundet eget kapital		572 108	571 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		493	6 108
Årets resultat		-892	-5 307
Summa fritt eget kapital		-399	801
SUMMA EGET KAPITAL		571 709	572 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	169 963	169 984
Övriga långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		169 963	169 984
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		1 078	331
Skatteskulder		117	89
Övriga kortfristiga skulder		120	-35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 495	1 091
Summa kortfristiga skulder		2 811	1 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		744 482	744 062

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	4 741	29 953
Resultat efter finansiella poster	-892	-5 307
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 844	3 524
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 952	-1 783
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10	1 071
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 334	-14 058
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	4 276	-14 771
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	116 705
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	738
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-21	-127 884
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-21	-10 441
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 255	-25 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 996	4 741

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	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	356	0
Hysesintäkter, p-platser	148	123
Intäktsreduktion	-26	0
Årsavgifter, bostäder	10 544	10 202
Övriga intäkter	1 157	826
Summa	12 180	11 151

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	263	150
Fastighetsskötsel	212	146
Snöskottning	34	22
Städning	258	233
Trädgårdsarbete	1	1
Övrigt	5	61
Summa	772	613

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Gård/markytor	50	0
Reparationer	400	434
Summa	450	434

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
BRF Fabrikshuset Gustavsberg	40	0
Summa	40	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	1 077	1 737
Sophämtning	199	190
Uppvärmning	703	320
Vatten	856	911
Summa	2 835	3 158

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	14	11
Fastighetsförsäkringar	191	136
Fastighetsskatt	71	47
Summa	276	194

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	2	0
Juridiska kostnader	40	38
Kameral förvaltning	158	153
Konsultkostnader	1 165	0
Revisionsarvoden	63	62
Övriga förvaltningskostnader	108	95
Summa	1 535	348

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	128	11
Styrelsearvoden	454	46
Övriga arvoden	147	72
Summa	728	128

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 596	2 591
Övriga räntekostnader	1	4
Summa	2 596	2 595

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	742 438	742 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	742 438	742 438
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 524	0
Årets avskrivning	-3 844	-3 524
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 368	-3 524
Utgående restvärde enligt plan	735 069	738 914
I utgående restvärde ingår mark med	151 010	151 010
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	244 813	244 813
Taxeringsvärde mark	62 850	62 850
Summa	307 663	307 663

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Summa	0	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	66	71
Förvaltning	53	37
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166	165
Summa	288	276

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2021-11-19	1,82 %	21 800	21 800
SBAB	2022-03-18	1,71 %	24 300	24 300
SBAB	2022-01-21	1,81 %	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	2021-06-03	0,54 %	31 500	31 500
SBAB	2024-05-10	1,55 %	21 363	21 384
Summa			169 963	169 984

Varav kortfristig del 0

Föreningen har skulder till kreditinstitut med villkorsändring inom ett år, vilka är att betrakta som långfristiga skulder, eftersom de inte slutligen förfaller till betalning. Endast den delen som ska amorteras kommande år ska klassificeras som kortfristiga skulder.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	71	0
Beräknat revisionsarvode	31	0
El	155	157
Förutbetalda avgifter/hyror	947	876
Uppkost löner	225	0
Uppvärmning	60	59
Utgiftsräntor	7	0
Summa	1 495	1 091

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	170 000	170 000
Summa	170 000	170 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Margaretha Helena O'carroll
Ordförande

Lars-Johan Nicanor Ericson
Ledamot, fastighetsförvaltning & lokaer

Ann Rosenberg
Vice ordförande, ekonomi

Torbjörn Wård
Ledamot

Linda Sjöborg Ludvigsson
Ledamot, sekreterare

Mumme Fanaei
Ledamot, information, web & IT

Johan Lund
Ledamot, fastighetsförvaltning

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SylrqfoQtO-B1-H5fjXK_
Document	ÅR 2020 Brf Fabrikshuset.pdf
Pages	16
Sent by	Freja Ström

Signing parties

Margaretha O'carroll	margarethaocarroll@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Linda Sjöborg Ludvigsson	sjoborg.l@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lars-Johan Nicanor Ericson	lars.ericson@uc.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Torbjörn Wård	Torbjorn@fabrikshuset.nu	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ann Rosenberg	ann.rosenberg@sami.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mumme Fanaei	mumme.fanaei@electrolux.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Johan Lund	johan.lund14@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ole Deurell	ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to lars.ericson@uc.se

2021-05-20 10:49:23 CEST,

E-mail invitation sent to sjoborg.l@gmail.com

2021-05-20 10:49:23 CEST,

E-mail invitation sent to margarethaocarroll@gmail.com

2021-05-20 10:49:23 CEST,

E-mail invitation sent to Torbjorn@fabrikshuset.nu

2021-05-20 10:49:23 CEST,

E-mail invitation sent to ann.rosenberg@sami.se

2021-05-20 10:49:23 CEST,

E-mail invitation sent to johan.lund14@gmail.com

2021-05-20 10:49:23 CEST,

E-mail invitation sent to mumme.fanaei@electrolux.com

2021-05-20 10:49:23 CEST,

Clicked invitation link Linda Sjöborg Ludvigsson

Amazon CloudFront,2021-05-20 10:53:27 CEST,IP address: 145.14.98.32

Clicked invitation link Lars-Johan Nicanor Ericson

Amazon CloudFront,2021-05-20 11:10:16 CEST,IP address: 85.230.228.49

Document signed by LINDA SJÖBORG LUDVIGSSON

Birth date: 09/02/1951,2021-05-20 11:10:50 CEST,

Document signed by Lars-Johan Ericson

Birth date: 17/08/1957,2021-05-20 11:11:11 CEST,

Clicked invitation link Mumme Fanaei

Amazon CloudFront,2021-05-20 11:32:33 CEST,IP address: 83.251.44.174

Document signed by MUMME FANA EI

Birth date: 12/09/1971,2021-05-20 11:56:41 CEST,

Clicked invitation link Ann Rosenberg

Amazon CloudFront,2021-05-20 14:24:17 CEST,IP address: 185.169.74.58

Clicked invitation link Margaretha O'carroll

Amazon CloudFront,2021-05-20 14:27:41 CEST,IP address: 84.216.222.67

Document signed by ANN ROSENBERG

Birth date: 07/07/1965,2021-05-20 14:31:34 CEST,

Clicked invitation link Johan Lund

Amazon CloudFront,2021-05-20 14:37:52 CEST,IP address: 2.67.138.255

Document signed by Margaretha Helena O'carroll

Birth date: 04/03/1952,2021-05-20 14:41:22 CEST,

Document signed by Johan Lund

Birth date: 18/07/1974,2021-05-20 23:11:33 CEST,

Clicked invitation link Torbjörn Wård

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-05-25 09:56:04 CEST,IP address: 83.251.38.158

Document signed by TORBJÖRN WÅRD

Birth date: 06/05/1958,2021-05-25 09:57:17 CEST,

E-mail invitation sent to ole.deurell@parameterrevision.se

2021-05-25 09:57:18 CEST,

Clicked invitation link Ole Deurell

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-25 10:13:25 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document signed by Ole Deurell

Birth date: 21/11/1954,2021-05-25 10:15:48 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fabrikshuset
Org.nr. 769628-1034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fabrikshuset för år 2020.

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 2020 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 BRF Fabrikshuset för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Skxe3445t_-HkbehVEctO
Document	Revisionsberättelser.pdf
Pages	2
Sent by	Nabo Group AB

Signing parties

Ole Deurell	ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-------------	----------------------------------	--------------	------------------------

Activity log

Clicked invitation link Ole Deurell

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-25 10:26:22 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document signed by Ole Deurell

Birth date: 21/11/1954,2021-05-25 10:27:07 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

