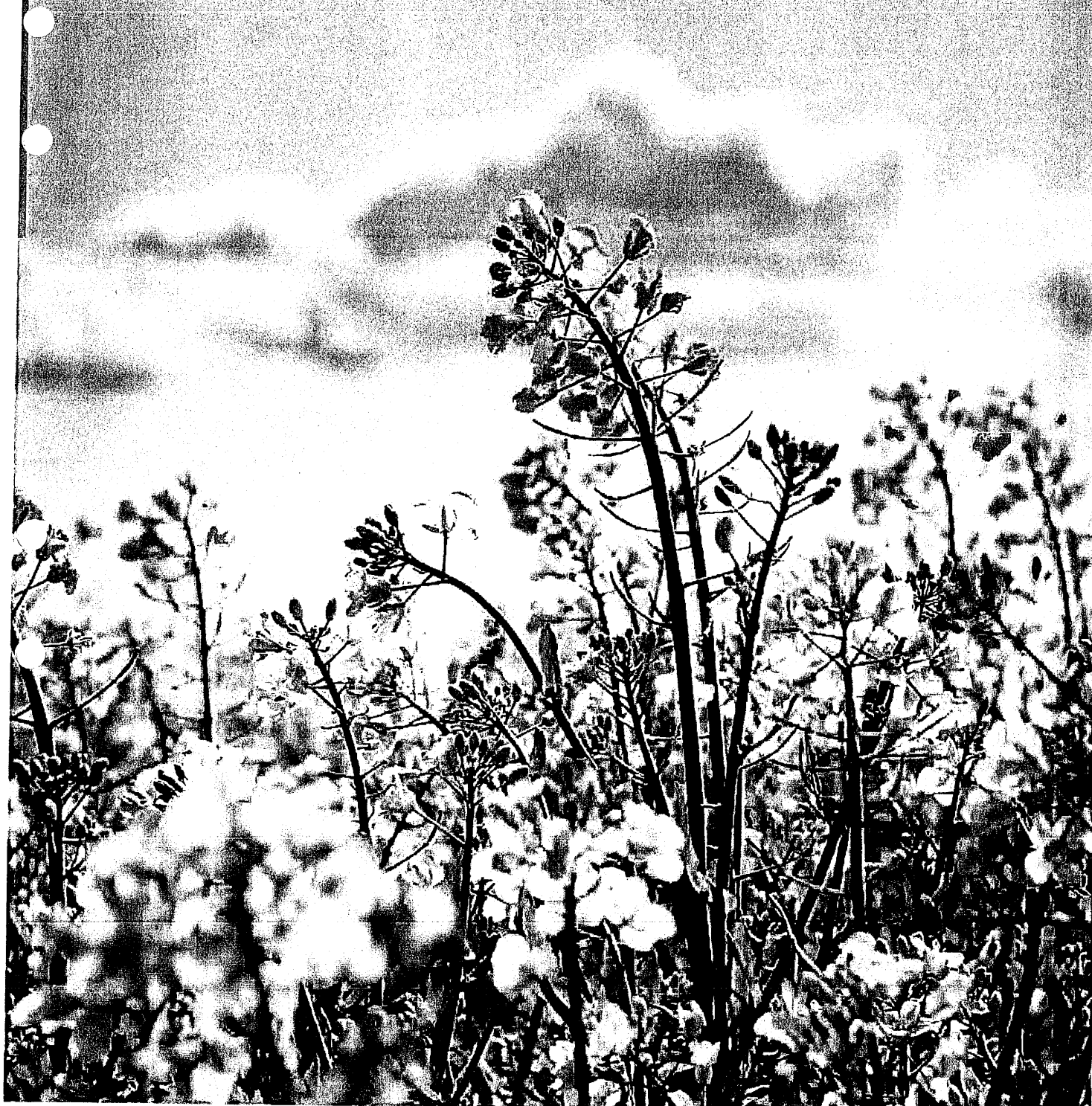


BRF Fabriken 32


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Fabriken 32

769605-9463

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1 – 6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8 - 9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	1 1-13
Noter till balansräkning	1 3-14
Övriga noter	1 4-15
Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning 2022 – Brf Fabriken 32

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 32 i Högalids församling i Stockholm avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Anders Forsberg	Ordförande
Andreas Svedin	Vice ordförande
David Wärmegård	Kassör
Sebastian Bäckman	Sekreterare
Matthias Eriksson	Ledamot
Jana Schwarz	Ledamot
Maria Holgersson	Suppleant

Styrelsen har under 2022 haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Sonny Jansson (auktoriserad revisor).

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Björn Westling och Tomas Weber.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Antalet bostadsrätter vid årets slut var 43.

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 19 2022.

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum (jmf. 5 överlåtelse under 2021).

Den administrativa (ekonomiska) förvaltningen av fastigheten har under 2022 utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Bostadsrättsföreningen Fabriken 32 styrelse har ansvarat för den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Föreningen har en webbplats: www.fabriken32.se.

Föreningens övernattningslägenhet har administrerats av Karina Naylor (medlem av Brf Fabriken 32). Uthyrningen har givit en intäkt om 35 800 kr (29 400 kr under 2021), vilket motsvarar 179 övernattningar. Lägenheten har alltså utnyttjats väl av föreningens medlemmar.

Flera nyhetsbrev har skickats via e-post till de boende i fastigheten.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger Fabriken 32, inklusive mark, på adressen Folkskolegatan 22 i Stockholm. Föreningen förvärvade fastigheten från Skandia den 16 december 2004. Fastigheten är ett flerfamiljshus med totalt 43 bostadslägenheter och tre lokaler av olika storlekar där en av lokalerna är mycket liten.

Byggnaden uppfördes 1930. Värdeår är 1986 då en stor ombyggnad gjordes. Antal våningar är 9 varav 3 i suterräng. Bostadsytan är 3 086 kvm. Lokalytan är 374 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Ekonomi

Till rörelseresultatet för 2022 har bidragit att kostnaderna för föreningens lån varit mycket låga under året, vilket det även varit under tidigare år. Kostnaderna för planerat underhåll har däremot varit avsevärt högre än för ett genomsnittligt år, då fasad mot gatan och mot den stora gården renoverades samtidigt som de fasaderna fick nya fönster. Renoveringsarbetet finansierades av intäkter från försäljningen av föreningens sista hyresrätt.

Föreningens samtliga fyra lån ligger hos Nordea. Föreningen har goda villkor och förhållandevis låga räntekostnader. Föreningen har tre lån med fast ränta där två ska läggas om i november 2024 och ett i april 2026 samt ett lån med rörlig ränta med räntetak som ska läggas om i maj 2025.

Föreningens skuldsättning 2022 är den samma jämfört med 2021. Under 2018 ökade skulden med 800 000 kr och under 2017 gjordes en amortering om 1 300 000 kr.

Föreningen tar sedan 2018 in avgifter för balkongunderhåll. Under 2022 blev intäkten 16 298 kr. Avgifterna ska enligt stämmobeslut bokföras i ett separat konto så att det blir tydligt hur medlen används.

Föreningen har ett gruppabonnemang med Telenor (tidigare Bredbandsbolaget) för internetleverans som är kostnadsfritt för de boende. Bredbandsbolaget bekostade 2010 installationen av fastighetens lokala nätverk och fick då ensamrätt till nätet under avtalstiden. Det nu gällande avtalet förlängs årligen.

Föreningen betalar även för leverans av kabel-TV via företaget Tele2.

Städning i gemensamma utrymmen har sedan 2020 utförts av leverantören Etisk VarDag i Stockholm AB. Alla föreningens lokaler (tre stycken) är uthyrda.

Föreningen har ett hyresavtal med företaget Cellnex Telecom (f.d. Hi3G Access AB) om antenner på byggnadens tak. Den hyra som betalats in till föreningen för 2022 uppgår till 40 616 kr.

Förebyggande åtgärder mot råttor utförs återkommande genom företaget Anticimex.

Årsavgifter

Styrelsen gör i samband med bokslut och budgetarbete kontinuerligt bedömningar om man behöver justera nivån på årsavgifterna för att hålla jämna steg med kostnader och framtida underhåll. Förändring av årsavgifterna har gjorts endast en gång sedan föreningens köp av fastigheten 2004, en höjning med 6 % som trädde i kraft den 1 januari 2015.

Styrelsearvoden

Under 2022 betalades arvoden till de förtroendevalda (exkl. sociala avgifter/lönekostnader) om 57 960 kr. Enligt beslut av årsstämman 2022 kunde kostnaden för arvoden till de förtroendevalda motsvara maximalt 1,2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter, d.v.s. motsvarande ca 1,5 prisbasbelopp (prisbasbelopp för 2022 är 48 300 kr). Årsstämman 2022 beslutade att de förtroendevaldas arvoden skulle vara av samma storlek för räkenskapsåret 2021.

Ombyggnad och planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras med jämna mellanrum. Underhållsplanen bygger på och har sitt ursprung i Densia AB:s tekniska besiktning av fastigheten inför förvärvet år 2004. Underhållsplanen uppdaterades senast under hösten 2022.

Följande planerat underhåll utfördes under 2022:

- Fasadrenovering i form av fönsterbyte fasaden mot gatan och mot den stora gården samt blästring, putsning och infärgning av fasaden mot gatan och tvättning, putsreparationer och infärgning av fasaden mot den stora gården.
- Injustering av ventilationssystemet
- Underhållsarbete av hissar

Framtida underhåll inkluderar bland annat följande:

- Relajning av horisontell stam under bottenplattan längst ned i c-huset (2023).
- Gjutning av nytt terrazzogolv längst ned i b-huset (det tidigare terrazzogolvet bilades upp i samband med ett tidigare byte av den horisontella stammen längst ned i b-huset).
- Återkommande stamspolning vart femte år. Kostnad ca 55 000 kr inkl. moms.
- Stambyte (beräknas preliminärt ske år 2044, d.v.s. 60 år efter värdeåret 1986 då stammarna beräknas hålla 50–70 år).

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi, som tidigare, är i balans och menar att man har kontroll över det framtida underhållet av fastigheten.

Resultat och ställning, flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	2380	2421	2390	2407	2400	2353
Rörelseresultat tkr	-7 490	-58	-320	544	-1034	-16
Resultat efter						
finansiella poster tkr	-7 664	-199	-436	408	-1177	-190
Årets resultat tkr	-7 664	-199	-463	408	-1177	-190
Balansomslutning tkr	73 699	74 756	74 314	74 720	76 304	76 612
Soliditet	81,4 %	81,8 %	81,8 %	82,0 %	83,9 %	81,1 %

Några nyckeltal

	2022	2021	2020
	Per år	Per år	Per år
Genomsnittlig avgift per kvm	630	630	630
Driftskostnader* per kvm	551	557	554
Planerat underhåll per kvm	2388	76	165
Räntekostnad per kvm	57	47	47
Skuld per kvm	4323	4323	4324

Not:

Driftskostnader anges exklusive planerat underhåll. I beräkningen ovan har en boyta om 3086 kvm använts för 2022, för de övriga åren har en boyta om 3021 kvm använts, exklusive en hyresrätt som såldes vid årsskiftet 2021/2022.

Ekonomi

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 380	2 421	2 390	2 407
Resultat efter fin. poster (tkr)	-7 664	-199	-320	544
Soliditet (%)	81,4	81,8	81,8	82

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	60 920 957	2 937 483	366 524	-2 929 228	-199 306	61 096 430
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			95 389	-95 389		
Balanseras i ny räkning				-199 306	199 306	
Nyupplåtelse av lgh 783 612		5 721 388				6 505 000
Årets resultat					-7 663 990	-7 663 990

27

Belopp vid

årets utgång	<u>61 704 569</u>	<u>8 658 871</u>	<u>461 913</u>	<u>-3 223 923</u>	<u>-7 663 990</u>	<u>59 937 440</u>
<i>Flerårsöversikt</i>						

12

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-3 223 923
Årets resultat	-7 663 990
Totalt	-10 887 913
Avsättning till yttre fond	441
Uttag ur yttre fond	-461 913
Balanseras i ny räkning	-10 864 441
Summa	-10 887 913

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	380 182	420 899
Övriga rörelseintäkter		720	60
Summa rörelseintäkter		<u>380 902</u>	<u>420 959</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-9 068 368	-1 911 372
Övriga externa kostnader	4	-290 640	-56 651
Personalkostnader och arvoden	5	-85 370	-85 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-426 072	-426 072
Summa rörelsekostnader		<u>-9 870 450</u>	<u>-2 479 912</u>
Rörelseresultat		<u>-7 489 548</u>	<u>-58 953</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-177 639</u>	<u>-140 353</u>
Summa finansiella poster		<u>-174 442</u>	<u>-140 353</u>
Årets resultat		<u><u>-7 663 990</u></u>	<u><u>-199 306</u></u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-7 663 990</u>	<u>-199 306</u>
Resultat före skatt		-7 663 990	

67

Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 369 097	71 776 713
Inventarier, maskiner och installationer	7	221 364	239 820
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>71 590 461</u>	<u>72 016 533</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 590 461</u>	<u>72 016 533</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 912	12 131
Övriga fordringar		348	348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 919	99 259
Summa kortfristiga fordringar		<u>94 179</u>	<u>111 738</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8 2	2 015 126	
628 119		<u>2 015 126</u>	
Summa kassa och bank	2 628 119	<u>2 015 126</u>	
Summa omsättningstillgångar		<u>2 109 305</u>	<u>2 739 857</u>

SUMMA TILLGÅNGAR		73 699 766	74 756 390
Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 363 440	63 858 440
Fond för yttre underhåll, balkongfond		531 563	419 876
Summa bundet eget kapital		<u>70 895 003</u>	<u>64 278 316</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 223 923	-2 929 228
Årets resultat		-7 663 990	-199 306
Summa fritt eget kapital		<u>-10 887 913</u>	<u>-3 128 534</u>
Summa eget kapital		<u>60 007 090</u>	<u>61 149 782</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 061 397	13 061 397
Summa långfristiga skulder		<u>13 061 397</u>	<u>13 061 397</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		176 747	227 331

Skatteskulder	8 753	6 489
Övriga skulder	72 488	53 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	373 291	258 391
Summa kortfristiga skulder	<u>631 279</u>	<u>545 211</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>73 699 766</u>	<u>74 756 390</u>

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01- 01- 2021-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 663 990	-199 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>072</u>	<u>072</u>
	<u>-7 237 918</u>	<u>766</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 237 918	766
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	559	-23 067
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	069	256
Ökning/Minskning balkongfond	298	243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-7 117 992</u>	<u>198</u>

21

Investeringsverksamheten	<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	505 000	000
Kassaflödesanalys		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>6 505 000</u>	<u>520 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-612 992</u>	<u>845 198</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 628 119</u>	<u>1 782 921</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 015 127</u>	<u>2 628 119</u>

87

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>	<i>(ÅR föregående)</i>
Byggnad	100	(100)
Ombyggnad entreport	100	(100)
Fasadrenovering och fönster	100	(100)
Inventarier	25	(25)
Maskiner	10	(10)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 945 819	1 903 155
Hyror	385 616	460 030
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 515	12 359
Övriga hyresintäkter	36 232	45 355
	<u>2 380 182</u>	<u>2 420 899</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	22 348	3 369
Städning	122 508	97 506
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 117	26 981
Trädgårdsskötsel	9 503	2 317
Snöröjning	17 635	29 322
Reparationer	303 653	377 936
El	151 098	91 950
Uppvärmning	485 010	517 644
Vatten	87 127	80 024
Sophämtning	55 194	33 246
Försäkringspremie	96 010	86 845
Fastighetsavgift bostäder	65 317	62 737
Fastighetskatt lokaler	21 470	19 630
Övriga fastighetskostnader	27 701	17 679
Kabel-tv/Bredband/IT	93 718	88 355
Förvaltningsarvode ekonomi	98 466	96 097
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 638
Panter och överlåtelse	13 588	12 793
Juridiska åtgärder	-	21 738
Övriga externa tjänster	11 114	10 065
	<u>1 699 577</u>	<u>1 682 872</u>
Planerat Underhåll		
VA/Sanitet	60 494	228 500
Ventilation	182 474	-
Hissar	84 820	-
Byggnad	<u>7 041 003</u>	-
	<u>7 368 791</u>	<u>228 500</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>9 068 368</u>	<u>1 911 372</u>

51

	2022	2021
Porto / Telefon	9 442	3 285
Annonser/Reklam		3 490
Lokalhyra	400	
Konsultarvode	261 720	30 000
Revisionarvode	19 078	19 876
Summa	290 640	56 651

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	57 960	58 300
Övrigt arvode styrelse	7 000	7 000
Sociala kostnader	20 410	20 517
	85 370	85 817

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	38 113 997	38 113 997
-Ombyggnad	2 647 235	2 647 235
-Mark	36 357 043	36 357 043
	77 118 275	77 118 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 341 562	-4 933 946
-Årets avskrivning enligt plan	-407 616	-407 616
	-5 749 178	-5 341 562
Redovisat värde vid årets slut	71 369 097	71 776 713
Taxeringsvärde		
Byggnader	50 147 000	40 963 000

Mark	96 000 000	67 000 000
	<u>146 147 000</u>	<u>107 963 000</u>
Bostäder	144 000 000	106 000 000
Lokaler	2 147 000	1 963 000
	<u>146 147 000</u>	<u>107 963 000</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	580 511	580 511
-Vid årets början	-340 691	-322 235
-Årets avskrivning enligt plan	-18 456	-18 456
	<u>-359 147</u>	<u>-340 691</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>221 364</u>	<u>239 820</u>

Not 8 Kassa och bank

	2022	2021
Kassa		5 400
Sparkonto	848 075	520 000
Sparkonto	531 460	498 560
Avräkningskonto Fastighetsägarna	635 591	1 604 159
Summa	<u>2 015 126</u>	<u>2 628 119</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<u>Lånegivare</u>	<u>Konvertering/ Slutbetalning</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuldbelopp 2022-12-31</u>	<u>Skuldbelopp 2021-12-31</u>
Nordea	2025-05-26	2,19%	2 155 143	2 155 143
Nordea	2026-04-15	1,19%	3 000 000	3 000 000
Nordea	2024-11-20	3,85%	3 906 254	3 906 254
Nordea	2024-11-20	1,18%	4 000 000	4 000 000
			<u>13 061 397</u>	<u>13 061 397</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 639 000	23 639 000
Summa ställda säkerheter	<u>23 639 000</u>	<u>23 639 000</u>
-Vid årets början	580 511	580 511

67

Not 11 Eventualförpliktelser

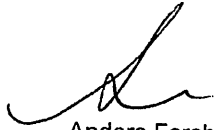
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser		
Summa eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

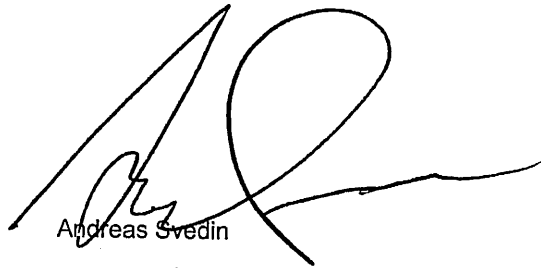
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

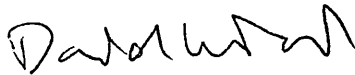
Stockholm 2023-06-12



Anders Forsberg



Andreas Svedin



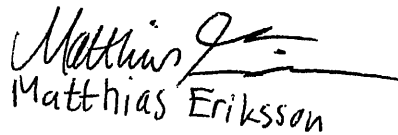
David Wärmegård



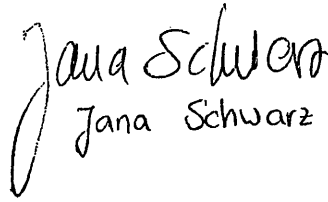
Maria Holgersson



Sebastian Bäckman

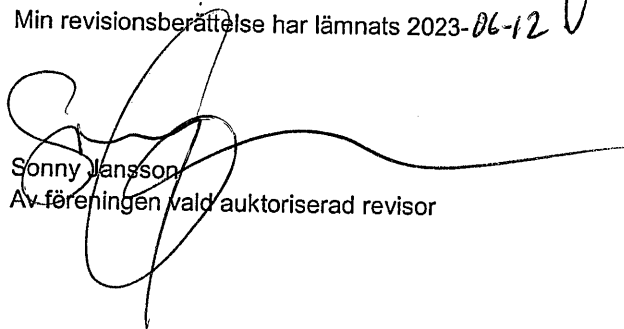


Matthias Eriksson



Jana Schwarz

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-12



Sonny Jansson
Av föreningen vald auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabriken 32
Org.nr 769605-9463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 32 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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 revisions sed 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 32 för räkenskapsåret 2022 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

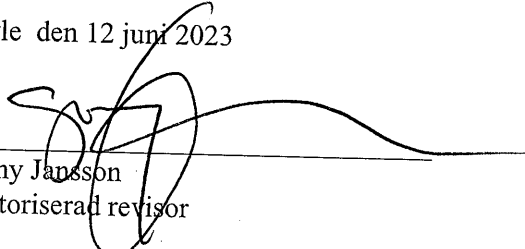
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Gävle den 12 juni 2023



Sonny Jansson
Auktoriserad revisor