

Årsredovisning 2024

Brf Fabrique 46

769640-6979



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fabrique 46

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 ökta 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 2021-12-20. Stadgar registrerades 2022-06-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gladan 3	2023	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 138 bostadsrätter om totalt 7 394 kvm och 3 lokaler om 209 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 603 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunbritt Wistrand	Ordförande
Johan Wahlström	Styrelseledamot
Marie Gedda	Styrelseledamot
Marianne Cervin	Suppleant
Aleksandar Gavric	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Henrik Blom

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Nabo
Lås & Larm Upplands-Bro AB
Kungsholms Lås AB
Element Hiss
Nordisk Portservice (garageport)
Telavox IP-telefoni

Övrig verksamhetsinformation

P-platser:

Bostadsrättsföreningens medlemmar har tillgång till 38 p-platser i separat närliggande garage enligt avtal med Stockholms Stad Parkerings AB.

I garaget finns det fyra stycken HKP-platser.

Tre av dessa hanteras av Star Park genom ett operatörsavtal mellan föreningen och Stockholms Stad Exploateringsnämnd som en förutsättning för föreningens erhållande av bygglov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Slutavräkning

Slutavräkning har skett enligt avtal 2024-08-31.

Placering av föreningens lån

Styrelsen valde att placera föreningslånen hos Handelsbanken per 2024-09-12 med en snittränta om 2,8 %.

Enligt styrelsens beslut 2024-10-29, öppnades ett placeringskonto i SHB för föreningens likviditetssaldo SEK 3 003 000, med i dagsläget gällande ränta på 2,8 % med 3 mån bindningstid.

Placeringen förlängs automatiskt. Första möjliga utbetalningsdag 2025-01-27.

Övriga uppgifter

Samtliga 138 lägenheter är sålda genom tecknande av upplåtelseavtal.

Färdigställande av byggnaden samt tillträde etappvis med början i februari-2024.

Inga hyresavtal är tecknade för lokalerna. Föreningen åberopar tills vidare hyresgaranti mot Balder.

Lokal 1 och 2 slutbesiktigade.

Lokal 3, de bakre utrymmena färdigställda. Serveringsyta och kök kvarstår tills hyresgäst tecknat hyreskontrakt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 3 st. Tillkommande medlemmar under året var 180 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 178 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2021/2022 (13 mån)
Nettoomsättning	3 725 131	-	-
Resultat efter fin. poster	-407 186	-	-
Soliditet (%)	86	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	466	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	16,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 462	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 064	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	624	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	41	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	94	-	-
Räntekänslighet (%)	31,04	-	-

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 el och vatten (totalt 165 551 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

I årets förlust ingår avskrivning med 5 149 897 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter, vilket det gör.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	0	-	683 730 000	683 730 000
Fond, yttre underhåll	0	-	54 249	54 249
Balanserat resultat	-271 765	0	-	-271 765
Årets resultat	0	0	-407 186	-407 186
Eget kapital	-271 765	0	683 377 063	683 105 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-271 765
Årets resultat	-407 186
Totalt	-678 951
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	221 820
Balanseras i ny räkning	-900 771
	-678 951

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	3 725 131	0
Övriga rörelseintäkter	3	17 683 659	14 530 594
Summa rörelseintäkter		21 408 790	14 530 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 880 775	-884 993
Övriga externa kostnader	8	-8 072 731	-1 847 908
Personalkostnader	9	-53 674	-122 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 149 897	0
Summa rörelsekostnader		-18 157 077	-2 855 827
RÖRELSERESULTAT		3 251 713	11 674 767
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 005 817	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 664 715	-11 674 773
Summa finansiella poster		-3 658 899	-11 674 767
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-407 186	0
ÅRETS RESULTAT		-407 186	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	785 479 103	264 481 250
Pågående projekt	12	285 033	251 673 090
Summa materiella anläggningstillgångar		785 764 136	516 154 340
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		785 764 136	516 154 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		367 394	0
Övriga fordringar	13	1 179 321	24 020 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 875 942	116 594
Summa kortfristiga fordringar		5 422 657	24 136 999
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 811 517	25 000
Summa kassa och bank		4 811 517	25 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 234 174	24 161 999
SUMMA TILLGÅNGAR		795 998 310	540 316 340

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		683 730 000	0
Fond för yttre underhåll		54 249	0
Summa bundet eget kapital		683 784 249	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-271 765	-271 765
Årets resultat		-407 186	0
Summa ansamlad förlust		-678 951	-271 765
SUMMA EGET KAPITAL		683 105 298	-271 765
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	79 796 256	0
Summa långfristiga skulder		79 796 256	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	27 134 746	0
Leverantörsskulder		644 425	972 101
Skatteskulder		2 719 259	882 510
Övriga kortfristiga skulder		1 688 312	533 859 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	910 014	4 874 023
Summa kortfristiga skulder		33 096 756	540 588 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		795 998 310	540 316 340

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 251 713	11 674 767
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 149 897	0
	8 401 610	11 674 767
Erhållen ränta	3 005 817	6
Erlagd ränta	-11 365 638	-11 674 773
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41 788	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 714 342	-9 624 534
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-265 418 922	231 337 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-246 662 792	221 713 342
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-274 759 693	-140 606 819
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-25 000
Avyttring av finansiella tillgångar	0	43 477
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 759 693	-140 588 342
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	683 784 249	0
Upptagna lån	107 065 001	0
Amortering av lån	-133 999	-81 100 000
Förändring av checkräkningskredit	-264 506 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	526 209 001	-81 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 786 517	25 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	25 000	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 811 517	25 000

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fabrique 46 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, el, 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:

Stomme och grund	1 %
Värme, sanitet	2 %
Elinstallationer	2,5 %
Fasad	2 %
Fönster	2 %
Tak	2,5 %
Ventilation	4 %
Hiss	2,5 %
Styr och övervakning	6,67 %
Balkonger	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.

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	3 012 738	0
Hysesintäkter, lokaler	262 975	0
Kabel-TV/Bredband	267 138	0
Vatten	26 359	0
El	139 192	0
Övriga intäkter	16 729	0
Summa	3 725 131	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Avräkningsposter Fastighets AB Balder	17 588 369	14 530 594
Övriga intäkter	95 290	0
Summa	17 683 659	14 530 594

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	124 689	0
Städning	99 564	0
Besiktning och service	10 873	0
Övrigt	51 750	0
Summa	286 876	0

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 860	0
Dörrar och lås/porttele	12 736	0
VA	24 047	0
Ventilation	2 150	0
El	14 214	0
Hissar	16 213	0
Projekt, kostnadsförs	3 325 259	2
Summa	3 396 479	2

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	212 986	0
Uppvärmning	313 929	0
Vatten	187 989	0
Sophämtning	58 850	0
Summa	773 754	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	105 122	2 481
Bredband/Kabeltv	165 157	0
Fastighetsskatt	153 387	882 510
Summa	423 666	884 991

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Marknadsföringskostnader	7 848 435	1 847 908
Övriga förvaltningskostnader	107 607	0
Revisionsarvoden	23 875	0
Ekonomisk förvaltning	92 815	0
Summa	8 072 731	1 847 908

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	43 211	78 750
Sociala avgifter	10 463	44 176
Summa	53 674	122 926

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6 660 029	11 674 773
Övriga räntekostnader	4 686	0
Summa	6 664 715	11 674 773

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	264 481 250	345 581 250
Omklassificering från pågående projekt	526 147 750	-81 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	790 629 000	264 481 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-5 149 897	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 149 897	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	785 479 103	264 481 250
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>440 700 089</i>	<i>54 086 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	270 000 000	0
Taxeringsvärde mark	206 165 000	0
Summa	476 165 000	0

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024	2023
Ingående balans	251 673 090	29 966 271
Inköp	274 759 693	221 706 819
Omklassificering	- 526 147 750	0
Utgående balans	285 033	251 673 090

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 109 309	6
Övriga fordringar	70 012	0
Avräkningskonto Balder Projektutveckling AB	0	24 020 399
Summa	1 179 321	24 020 405

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 716 328	116 594
Fastighetsskötsel	43 569	0
Städning	34 790	0
Försäkringspremier	50 317	0
Förvaltning	30 938	0
Summa	3 875 942	116 594

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	2,68 %	53 465 502	0
Stadshypotek	2025-09-30	2,98 %	26 732 750	0
Stadshypotek	2028-09-30	2,74 %	26 732 750	0
Summa			106 931 002	0
Varav kortfristig del			27 134 746	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 251 022 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	25 000
El	62 809	0
Uppvärmning	88 957	0
Vatten	60 128	0
Utgiftsräntor	148 100	4 849 023
Förutbetalda avgifter/hyror	524 784	0
Beräknat revisionsarvode	25 000	0
Summa	910 014	4 874 023

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	107 199 000	Inga

Underskrifter

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

Stockholm

Gunbritt Wistrand
Ordförande

Johan Wahlström
Styrelseledamot

Marie Gedda
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabrique 46, org. nr 769640-6979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabrique 46 för år 2024.

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 2024 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 revisorssed 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 utlyser, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Fabrique 46 för år 2024 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 revisorssed 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 fortlöppande 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 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 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.

Göteborg den

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor