



Årsredovisning 2020

Brf Fabriksparken 1

Org nr 769632-6169

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 14 |

Kontaktinformation
info@fabriksparken1.se
www.fabriksparken1.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Alpha 1 i Sundbybergs kommun förvärvades 2017-03-10 genom fusion med den ekonomiska föreningen Gummikabeln ek. för. Föreningen förvärvade först andelarna i den ekonomiska föreningen. Med förvärvet följde rättigheterna till fastigheten Alpha 1 samt en pågående entreprenad där föreningen genom fusionen övertog beställarrollen gentemot entreprenören. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten år 2016.

Brf Fabriksparken innefattar byggnaderna på fastigheten Alpha 1 med adresserna Löfströms allé 2A-2E, Spinnergatan 5-7, Vasagatan 15-15B och Tråddragargränd 6A-8B. Fastigheten blev färdigställd 2019 och har åsatts värdeår 2019.

I fastigheten finns idag totalt 153 st bostäder och 3 lokaler samt gemensamhetsutrymmen

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 764 kvm, varav 10 368 kvm utgör lägenhetsyta och 396 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

17 st 1 rum och kök
57 st 2 rum och kök
59 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Samtliga 153 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler med följande löptid:

| <u>Lokalhyresgäst:</u> | <u>Löptid t.o.m.</u> |
|------------------------|----------------------|
| Paul Taylor AB | 2026-07-31 |
| Sparkling Moment AB | 2024-01-31 |
| IP Ready Sweden AB | 2022-08-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Parkeringsplatser för bil i garage upplåts genom hyresavtal från ägaren av den intilliggande parkeringsfastigheten i mån av tillgång. Garaget tillhör inte bostadsrättsföreningen.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår bl a styrelseförsäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningarna Sundbyberg Tråden GA:1, GA:2 och GA:5. GA:1 och GA:2 avser konstruktionsdelar som grund med mera och GA:5 avser gårdsöverbyggnad med tillhörande jord, ytbeläggningar, planteringar samt övrig gårdsutrustning i gatuutrymmet mellan Alpha 1 och Tråden 1-2. När föreningens fastighet bildades genom avstyckning från Kabeln 5 skapades åtta servitut.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Aphos förvaltnings AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har ett antal bostadsrätter som innehas av juridiska personer. Omfattningen är dock sådan att föreningen med nuvarande situation inte riskerar att bli skattemässigt oklassificerad.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-01-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-14. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 161 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 67. Antalet medlemmar som utträtt under året är 21. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 207. Under året har 44 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|----------------|
| Thomas Karlsson | ledamot/ordf. |
| Sebastian Wippsson | ledamot/kassör |
| Melvin Mohklesi | ledamot |
| Louise Rittberg | ledamot |
| Fredrik Onbiner | ledamot |
| Camilla Moore | ledamot |
| Jonas Ringström | ledamot |
| Marcus Lundgren | suppleant |
| Andreas Andersson | suppleant |

Under året har Mårten Roslund på egen begäran avslutat sitt engagemang i styrelsen. Camilla Moore valdes som ny ledamot vid styrelsemöte 2020-12-14.

Till **revisor** har Fredrik Åborg, MT Revision AB valts. Robert Malmer, MT Revision AB valdes som revisorssuppleant.

Valberedningen består av Håkan Sixtensson, Staffan Engberg och Sofia Eriksson varav den förste är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

2020 har varit ett omtumlande år, vilket har påverkat oss alla. Pandemin kommer påverka oss en bra bit in nästa år också.

Styrelsen har aktivt bevakat att lokaler klarar sig och inte har gått i konkurs under Corona pandemin.

Med anledning av detta har PaulTaylorLanthandel fått möjligheter till hyresreducering varvid föreningen har sökt statligt stöd.

Inflyttningar har pågått under året av lägenheterna. Alla lägenheter i BRF var sålda den 3 april.

Två Lantmäteriförrättningar har genomförts.

Alla slutbesked (avser bygglov och starttillstånd) har erhållits från Sundbyberg.

Inflyttning av tredje och sista lokalhyresgästen skedde i februari.

Fastigheten blev Årets byggnad i Sundbyberg.

Tyvär har föreningen inte haft möjlighet att göra alla aktiviteter som planerades av denna anledning såsom informationssamling, höstgrillning, höststädning mm.

En ny styrelse konstituerades vid årsstämman varvid lägenhetsinnehavare och medlemmar valdes till styrelse och ersatte den så kallade interimsstyrelsen bestående av representanter från Skandia fastigheter och olika konsultbolag.

Styrelseutbildning för samtliga ledamöter och suppleanter genomfördes i början av september.

Den nya styrelsen har efter stämman jobbat intensivt med att etablera kontroll, struktur och rutiner i drift, avtal, dokumentation mm. Detta arbete har varit tidskrävande och utmanande.

Säkerheten för fastigheten och medlemmarna har över tiden varit ett fokusområde för planerade åtgärder. Detta tar tid och åtgärder måste vara väl övervägda.

Trivsel och miljö är alltid föremål för nya idéer i föreningens gemensamma arbete. En trivselgrupp är etablerad.

Hantering av information och att kommunicera är ett område styrelsen arbetar intensivt med och fortsätter att utveckla. Hemsidan byts ut och görs mer ändamålsenlig. Ambitionen har varit att delge information samlat vid lämpliga och periodiska tillfällen samt vis behov.

Utmaningarna har varit att säkerställa mailadresser till samtliga medlemmar. Åtgärder vidtas för att säkerställa registerkontroll.

Fastighetens miljöcertifiering verifieras under en tvåårsperiod, vilket styrelsen följer upp noga. Uppföljningssystem för mätning av energi har trimmats in. Mätning av ett års förbrukning startade i oktober 2020.

Styrelsen har engagerat sig i garantifrågor och möjligheter till kompensation förhållande till begränsningar för medlemmar med anledning av den stora ombyggnationen p.g.a. vattenläckage. Detta har varit både utmanade och nödvändigt.

Felavhjälpan från byggentreprenad har utförts. Styrelsen har genomfört återkommande möten med Skandia Fastigheter, Serneke och Aphos för att åstadkomma utvecklade rutiner och reda ut oklarheter. Styrelsen har även haft frekventa kontakter och möten med andra serviceleverantörer i syfte att avtalen ska fullföljas.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på föreningens avskrivningar. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat vilket beror på att föreningen satt om sina lån och har därmed en lägre ränta än tidigare.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet har sammanställts i en underhållsplan omfattande en period om 50 år fram till 2069. Styrelsen bedömer det nuvarande underhållsbehovet som begränsat med hänsyn till att fastigheten är nyuppförd. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med stadgarna. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Kapital tillskott | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 477 260 779 | 0 | 0 | -10 656 | -3 521 933 | 473 728 190 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -3 521 933 | 3 521 933 | |
| Insatser | 230 306 221 | | | | | 230 306 221 |
| Kapitaltillskott | | 10 000 | | | | 10 000 |
| Årets resultat | | | | | -1 489 512 | -1 489 512 |
| Belopp vid årets utgång | 707 567 000 | 10 000 | 0 | -3 532 589 | -1 489 512 | 702 554 899 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning, Kkr | 9 520 | 2 090 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -1 490 | -3 522 | -2 038 | -1 549 | -8 |
| Soliditet, % | 83,4 | 81,6 | 0,0 | 0,0 | 100,0 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 662 | | | | |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 12 402 | | | | |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 68 245 | | | | |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,25 | | | | |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 15,7 | | | | |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -3 522 590 |
| Årets resultat | -1 489 512 |
| | <hr/> |
| | -5 012 102 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 36 397 |
| I ny räkning överföres | -5 048 499 |
| | <hr/> |
| | -5 012 102 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

| | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-----|--------------------|-------------------|
| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 9 019 921 | 2 089 778 |
| Övriga rörelseintäkter | | 499 801 | 0 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 9 519 722 | 2 089 778 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -3 709 052 | -3 123 145 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -728 138 | -11 515 |
| Personalkostnader | 5 | -109 928 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 986 009 | 0 |
| Summa rörelsens kostnader | | -10 533 127 | -3 134 660 |
| Rörelseresultat | | -1 013 405 | -1 044 882 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 347 705 | 0 |
| Räntekostnader | | -823 812 | -2 477 051 |
| Summa finansiella poster | | -476 107 | -2 477 051 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 489 512 | -3 521 933 |
| Årets resultat | | -1 489 512 | -3 521 933 |

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| | Not | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 818 730 731 | 54 264 546 |
| Pågående nyanläggningar | 7 | 8 514 000 | 525 122 857 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 827 244 731 | 579 387 403 |
| Summa anläggningstillgångar | | 827 244 731 | 579 387 403 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 187 017 | 79 741 |
| Fordringar hos entreprenör | | 31 778 | 0 |
| Övriga fordringar | | 1 131 724 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 169 194 | 40 350 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 519 713 | 120 091 |
| Kassa och bank | | 14 066 911 | -66 662 899 |
| Summa omsättningstillgångar | | 15 586 624 | -66 542 808 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 842 831 355 | 512 844 595 |

BALANSRÄKNING

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| | Not | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 707 567 000 | 477 260 779 |
| Summa bundet eget kapital | 707 567 000 | 477 260 779 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -3 522 590 | -10 656 |
| Årets resultat | -1 489 512 | -3 521 933 |
| Summa fritt eget kapital | -5 012 102 | -3 532 589 |
| Summa eget kapital | 702 554 898 | 473 728 190 |
| Långfristiga skulder | 9 | |
| Skulder till kreditinstitut | 99 515 178 | 0 |
| Övriga skulder | 0 | 368 000 |
| Summa långfristiga skulder | 99 515 178 | 368 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 29 068 383 | 0 |
| Leverantörsskulder | 9 083 688 | 8 929 991 |
| Aktuell skatteskuld | 1 205 460 | 1 552 160 |
| Övriga skulder | 21 039 | 27 802 863 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 1 382 709 | 463 391 |
| Summa kortfristiga skulder | 40 761 279 | 38 748 405 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 842 831 355 | 512 844 595 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 100 år

Markanläggning: 20 år

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningens bostäder är för närvarande undantagna från fastighetsavgift, då fastigheten åsatts värdeår 2019. För lokaler beskattas föreningen idag med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 8 320 067 | 2 089 777 |
| | Hyresintäkt lokaler | 1 055 661 | 0 |
| | Rabatt lokaler, moms | -479 202 | 0 |
| | Fastighetsskatt, moms | 17 753 | 0 |
| | VA-lokaler moms | 30 038 | 0 |
| | Övernattningslägenhet | 21 960 | 0 |
| | Övriga intäkter | 53 643 | 1 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 9 019 920 | 2 089 778 |
| Not 3 | Driftkostnader | 2020 | 2019 |
| | Fastighetsskötsel | 391 872 | 0 |
| | Låssystem | 370 149 | 0 |
| | Reparationer | 424 104 | 0 |
| | Fastighetsel | 727 810 | 0 |
| | Fjärrvärme | 777 462 | 0 |
| | Vatten | 206 385 | 0 |
| | Sophämtning | 436 148 | 0 |
| | Försäkringspremier | 90 984 | 80 915 |
| | Bevakning och jour | 115 190 | 0 |
| | Bredband | 527 | 0 |
| | Fastighetsskatt | 89 730 | 1 115 730 |
| | Övriga driftkostnader | 78 691 | 1 926 500 |
| | Summa driftkostnader | 3 709 052 | 3 123 145 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| | Tele- och datakommunikation | 4 376 | 0 |
| | Inkassokostnader hyror och avgifter | 2 320 | 0 |
| | Styrelseomkostnader | 486 | 0 |
| | Ekonomisk förvaltning | 168 302 | 0 |
| | IT-tjänster | 16 338 | 0 |
| | Konsultarvoden | 474 652 | 1 175 |
| | Bankkostnader | 10 149 | 3 590 |
| | Ersättningar till revisor | 25 000 | 0 |
| | Övriga externa kostnader | 26 515 | 6 750 |
| | Summa övriga externa kostnader | 728 138 | 11 515 |

NOTER

| Not 5 | Personalkostnader | 2020 | 2019 |
|-------|-------------------------------|----------------|----------|
| | Styrelsearvode | 83 646 | 0 |
| | Sociala avgifter | 26 282 | 0 |
| | Summa pesonalkostnader | 109 928 | 0 |

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--|--------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 54 264 546 | 52 813 429 |
| | Nyanskaffning | 770 452 194 | 1 451 117 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 824 716 740 | 54 264 546 |
| | Årets avskrivningar | -5 986 009 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 818 730 731 | 54 264 546 |
| | Redovisat värde byggnader | 481 196 493 | 36 486 358 |
| | Redovisat värde markanläggningar | 21 383 312 | 0 |
| | Redovisat värde mark | 316 150 926 | 17 778 188 |
| | Summa redovisat värde | 818 730 731 | 54 264 546 |

Taxeringsvärde

| | | |
|--|-------------|---------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 363 973 000 | 268 173 |
| varav byggnader: | 240 400 000 | 144 600 |

| Not 7 | Pågående nyanläggningar | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--|------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 525 122 857 | 359 934 669 |
| | Pågående nyanläggningar | -516 608 857 | 165 188 188 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 514 000 | 525 122 857 |
| | Utgående redovisat värde | 8 514 000 | 525 122 857 |

| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|---|----------------|---------------|
| | Fastighetsförsäkring | 108 472 | 0 |
| | Förutbetald ekonomisk förvaltning | 40 426 | 40 350 |
| | Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter | 20 296 | 0 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 169 194 | 40 350 |

NOTER

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Mottagna depositioner | 0 | 368 000 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 3 120 000 | 0 |
| | Amortering efter 5 år | 96 395 178 | 0 |
| | Summa långfristiga skulder | 99 515 178 | 368 000 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2021 | Skuld per 2020-12-31 |
|--|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Nordea | 2021-04-19 | 0,39% | 100 000 | 12 858 356 |
| Nordea | 2021-04-19 | 0,67% | 120 000 | 15 430 027 |
| Nordea | 2022-04-20 | 0,80% | 150 000 | 19 287 534 |
| Nordea | 2023-04-19 | 0,89% | 280 000 | 36 003 397 |
| Nordea | 2025-04-16 | 1,08% | 350 000 | 45 004 247 |
| Summa | | | 1 000 000 | 128 583 561 |
| Kortfristig del av långfristigaskulder: | | | | |
| Amortering 2021 | | | | -1 000 000 |
| Lån för villkorsändring under 2021 | | | | -28 068 383 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 99 515 178 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Förutbetalda intäkter | 688 173 | 333 690 |
| | Upplupna räntor | 229 599 | 0 |
| | Upplupet styrelsearvode & sociala avgifter | 109 928 | 0 |
| | Övriga upplupna kostnader | 355 009 | 129 701 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 382 709 | 463 391 |

Övriga noter

| | | | |
|---------------|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| Not 11 | Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Fastighetsinteckningar | 129 083 561 | 0 |
| | Summa ställda säkerheter | 129 083 561 | 0 |

NOTER

Not 12 Händelser efter räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm, enligt signaturblad

Thomas Karlsson

Sebastian Wippsen

Jonas Ringström

Louise Rittberg

Melvin Mokhlesi

Fredrik Onbiner

Camilla Moore

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt signaturblad

MT Revision AB

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fabriksparken 1

Org.nr 769632-6169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fabriksparken 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-03-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsssed 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 Brf Fabriksparken 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, enligt signaturblad

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Jaime Sebastian Wippsen

Styrelseledamot

Serienummer: 19840714xxxx

IP: 81.224.xxx.xxx

2021-03-16 16:11:55Z



FREDRIK ONBINER

Styrelseledamot

Serienummer: 19740525xxxx

IP: 91.132.xxx.xxx

2021-03-16 18:05:41Z



CAMILLA MOORE

Styrelseledamot

Serienummer: 19680526xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2021-03-17 18:47:26Z



Åke Thomas Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19570826xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-03-18 14:01:42Z



Louise Katarina Rittberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19901026xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-03-18 15:17:04Z



Nils Jonas Olof Ringström

Styrelseledamot

Serienummer: 19650310xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2021-03-18 15:22:28Z



MELVIN MOKHLESI

Styrelseledamot

Serienummer: 19800524xxxx

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-19 12:46:20Z



FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2021-03-19 14:04:44Z



Penneo dokumentnyckel: 0QIZ4-XF03P-EBTWZ-26U6K-31TQX-FENM4

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>