



Välkommen till årsredovisningen för Brf Remfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 145:18	2005	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004-2005 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 511 kvm. Byggnadernas totalyta är 1781 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Ejnar Ahlberg	Ordförande
Marcus Krüger	Styrelseledamot
Ingrid Pontén	Styrelseledamot
Mikael Staaf	Styrelseledamot
Rebecca Sander	Styrelseledamot
Rolf Åke Agneborg	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Nordström
Annika Castwall

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas av två i förening.

Revisorer

Linus Nilsson Auktoriserad revisor Handenrevisorerna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Komplette rengöring av fastighetens ventilationssystem.
Fasadsockeldränning, putsreparation och målning.

2023 ● Utbyte till LED- belysning i garage.
Fasadreparation plan 5.
Installerat trådlös nödtelefoni till hissen.

2022 ● Målning av garageväggar.

2021-2022 ● OVK åtgärda anmärkningar - Avslutat Q1 2023.

Planerade underhåll

2025 ● Stampsplning.
Översyn av fastighetens starkströmsanläggning.
Renovering av uteplats samt målningsåtgärder.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Hiss service	Amsler hiss
Lokalvård	Söder om Söder
Teknisk fastighetsförvaltning	Rubin AB
TV	Tele2
Bredband	Ownit

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening (JSS).

Samfälligheten förvaltar tre gemensamhetsanläggningar inom Järla sjö och Brf Remafabrikens andelstal är 1,69% i GA 55, 0,14% i GA 56 och 2,27% i GA 85.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med anledning av ränteläget och fortsatt ökade taxekostnader kopplat till inflationen beslutade styrelsen att höja avgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

I samband med omplacering av lån gjordes en engångsamortering på 300.000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Efter stämmobeslut har föreningen tecknat avtal med leverantören Home Solutions om installation av IMD (Individuell mätardebitering). IMD kommer att driftsättas under 2025.

Övriga uppgifter

JSS har installerat ett 60-tal laddplatser inom området, vissa av dessa laddare kan även användas av boende i Remfabriken.

Styrelsen har utan framgång begärt förhandling med Stockholm Exergi avseende taxehöjningarna för fjärrvärme.

Utöver löpande drift och småreparationer har föreningen genomfört gemensam vår- och höststädning samt kräftfiske.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 521 517	1 416 365	1 327 089	1 323 792
Resultat efter fin. poster	30 275	63 446	63 416	45 125
Soliditet (%)	77	77	75	75
Yttre fond	1 099 789	962 089	815 263	668 437
Taxeringsvärde	48 942 000	48 942 000	35 887 000	35 887 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	859	803	803
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	91,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 508	6 770	7 429	7 485
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 522	5 744	6 303	6 350
Sparande per kvm totalyta, kr	221	217	212	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	35	41	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	96	85	84
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	62	43	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	227	193	169	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	1,49	-	-
Räntekänslighet (%)	7,01	7,88	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	35 050 000	-	-	35 050 000
Fond, yttre underhåll	962 089	-9 125	146 825	1 099 789
Balanserat resultat	-1 098 903	72 571	-146 825	-1 173 157
Årets resultat	63 446	-63 446	30 275	30 275
Eget kapital	34 976 632	0	30 275	35 006 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 026 332
Årets resultat	30 275
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 825
Totalt	-1 142 882
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	49 844
Balanseras i ny räkning	-1 093 038

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 521 517	1 416 365
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 830
Summa rörelseintäkter		1 521 517	1 425 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-785 688	-743 341
Övriga externa kostnader	9	-109 615	-154 154
Personalkostnader	10	-6 993	-8 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-313 992	-313 992
Summa rörelsekostnader		-1 216 288	-1 220 040
RÖRELSERESULTAT		305 229	205 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 766	18 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-290 719	-159 781
Summa finansiella poster		-274 953	-141 710
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 275	63 446
ÅRETS RESULTAT		30 275	63 446

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	44 023 949	44 334 461
Maskiner och inventarier	13	4 623	8 103
Summa materiella anläggningstillgångar		44 028 573	44 342 565
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 028 573	44 342 565
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 852	0
Övriga fordringar	14	1 116 189	1 191 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65 361	179
Summa kortfristiga fordringar		1 192 402	1 191 782
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 023	12 484
Summa kassa och bank		13 023	12 484
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 205 425	1 204 266
SUMMA TILLGÅNGAR		45 233 997	45 546 831

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 050 000	35 050 000
Fond för yttre underhåll		1 099 789	962 089
Summa bundet eget kapital		36 149 789	36 012 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 173 157	-1 098 903
Årets resultat		30 275	63 446
Summa fritt eget kapital		-1 142 882	-1 035 457
SUMMA EGET KAPITAL		35 006 907	34 976 632
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 010 095	6 102 095
Summa långfristiga skulder		3 010 095	6 102 095
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 829 932	4 127 792
Leverantörsskulder		83 124	81 748
Skatteskulder		82 439	80 108
Övriga kortfristiga skulder		441	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	221 059	178 456
Summa kortfristiga skulder		7 216 995	4 468 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 233 997	45 546 831

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	305 229	205 155
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	313 992	313 992
	619 221	519 147
Erhållen ränta	15 766	17 892
Erlagd ränta	-285 415	-140 571
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	349 571	396 468
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 366	1 589
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 587	85 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 792	483 832
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-396 000	-996 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-396 000	-996 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-77 208	-512 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 113 035	1 625 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 035 827	1 113 035

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Remfabriken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 3,3 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 402 236	1 298 292
Hysesintäkter p-plats	110 400	111 400
Dröjsmålsränta	75	109
Pantsättningsavgift	1 719	3 938
Överlåtelseavgift	1 313	2 626
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	3 325	0
Vidarefakturerade kostnader	2 351	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 521 517	1 416 365

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	8 830
Summa	0	8 830

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	40 664	38 580
Städning enligt avtal	40 738	39 158
Hissbesiktning	1 638	1 563
Gårdkostnader	4 037	1 297
Gemensamma utrymmen	0	790
Serviceavtal	3 518	4 875
Förbrukningsmaterial	0	14 306
Summa	90 595	100 569

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	20 805	0
Trapphus/port/entr	0	5 012
Dörrar och lås/porttele	361	2 006
VVS	0	18 827
Ventilation	20 125	0
Elinstallationer	6 439	0
Balkonger/altaner	0	14 997
Summa	47 730	40 842

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hiss	0	9 125
Fasader	49 844	0
Summa	49 844	9 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	55 814	62 833
Uppvärmning	226 110	170 535
Vatten	121 793	110 979
Sophämtning/renhållning	28 443	33 855
Summa	432 160	378 202

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 545	30 775
Kabel-TV	31 671	40 964
Bredband	27 468	27 468
Samfällighetsavgifter	31 025	74 607
Fastighetsskatt	41 650	40 789
Summa	165 359	214 603

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	568
Tele- och datakommunikation	2 461	9 236
Revisionsarvoden extern revisor	21 500	18 500
Styrelseomkostnader	5 800	0
Fritids och trivselkostnader	0	14 160
Föreningskostnader	9 370	8 118
Förvaltningsarvode enl avtal	58 651	56 292
Överlåtelsekostnad	0	7 352
Pantsättningskostnad	2 580	4 413
Administration	2 378	9 260
Konsultkostnader	6 875	21 625
Bostadsrätterna Sverige	0	4 630
Summa	109 615	154 154

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	6 993	6 993
Arbetsgivaravgifter	0	1 560
Summa	6 993	8 553

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	290 719	159 771
Dröjsmålsränta	0	8
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	290 719	159 781

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 889 839	49 889 839
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 889 839	49 889 839
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 555 378	-5 244 866
Årets avskrivning	-155 256	-310 512
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 710 634	-5 555 378
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 179 205	44 334 461
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 000 000</i>	<i>19 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 742 000	31 742 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
Summa	48 942 000	48 942 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 229	39 229
Utgående anskaffningsvärde	39 229	39 229
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 126	-27 646
Avskrivningar	-3 480	-3 480
Utgående avskrivning	-34 606	-31 126
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 623	8 103

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	93 384	91 052
Transaktionskonto	241 394	209 505
Borgo räntekonto	781 411	891 046
Summa	1 116 189	1 191 602

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	54 521	0
Förutbet kabel-TV	10 661	0
Upplupna ränteintäkter	179	179
Summa	65 361	179

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2026-03-25	3,80 %	3 058 095	3 106 095
Swedbank	2025-02-28	3,03 %	3 731 792	4 031 792
Swedbank	2025-03-25	1,25 %	3 044 000	3 092 000
Summa			9 833 887	10 229 887
Varav kortfristig del			6 823 792	4 127 792

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 353 887 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	140	0
Uppl kostn el	4 768	0
Uppl kostnad Värme	26 911	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	18 500
Uppl kostn räntor	39 207	33 903
Förutbet hyror/avgifter	130 033	126 053
Summa	221 059	178 456

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 450 000	14 450 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Bo Ejnar Ahlberg
Ordförande

Marcus Krüger
Styrelseledamot

Ingrid Pontén
Styrelseledamot

Mikael Staaf
Styrelseledamot

Rebecca Sander
Styrelseledamot

Rolf Åke Agneborg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Handenrevisorerna
Linus Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 11:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 08:42

DOCUMENT ID:

H1zhB0LNZlx

ENVELOPE ID:

HkgnSCLEblx-H1zhB0LNZlx

DOCUMENT NAME:

Brf Remfabriken, 769609-8032 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

19ddd725242b2924dfe555868a03be56c25ca07e1b947
15715883a1d51742d9fc0ec56fde933db62efaef0de59fb
8432af2a1ec50895b87b2ae5dfce266f4f33

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. REBECCA SANDER beccasander@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:07 16.05.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.110.163
2. Bo Ejnar Ahlberg bosse.ahlberg@telia.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:37 16.05.2025 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.108.163
3. MIKAEL STAAF mikaelstaaf@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:34 16.05.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.65.56.8
4. Rolf Åke Agneborg rolf.agneborg@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:20 16.05.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.108.238
5. Marcus Krüger marcus.krger@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:21 16.05.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.152.178
6. INGRID PONTÉN ingrid.ponten@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 16:11 18.05.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.86.16
7. Linus Mikael Nilsson linus.nilsson@handenrevi sorerna.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 11:53 21.05.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.174.89.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Remfabriken

Org.nr 769609-8032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Remfabriken för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Remfabriken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Handen

Linus Nilsson
auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 11:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 08:42

DOCUMENT ID:

SkpSCIN-II

ENVELOPE ID:

S1b3HRL4bgg-SkpSCIN-II

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Remfabriken 241231 Revisions berättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

5bc6c1ec8ec0098da72a5758789898154118c864b3f0ec
3e402225bba9f938b76621e58e973ac634d9499020ef78
703fc6c879df2bd79679c01d885f285220b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linus Mikael Nilsson	Signed	21.05.2025 11:54	eID	Swedish BankID
linus.nilsson@handenrevi sorerna.se	Authenticated	21.05.2025 11:53	Low	IP: 217.174.89.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed