

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fabriken 27
769603-0779

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 27, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01-2016-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen registrerades 1998-05-06 och äger fr.o.m. 1998-10-01 fastigheten Fabriken 27, Stockholms kommun. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 30 bostadslägenheter och gemensamma utrymmen. Vid årets utgång var föreningens 30 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-15, extra föreningsstämma 2016-11-08 och konstituerande styrelsemöte 2016-11-21 haft följande utseende:

Erik Verner	Ordförande
Björn Evestrand	Ledamot, vice ordförande
Emelie Axelsson	Ledamot, kassör
Malin Thorngren	Ledamot, sekreterare
Yvonne Österbro	Ledamot
Eirik Soeberg	Ledamot

Revisorer

Styrelsens förslag av revisor.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
----------------	-----------------	--------------------

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Händelser under året

Större händelser under 2016 samt vad som planeras för 2017:

Under 2016 har 8 protokollförda styrelsemöten hållits. Utöver detta har styrelsen och olika ledamöter många möten och kontakt på andra sätt i främst frågor av underhållskaraktär och hantering av försäkringsärenden till följd av en vattenskada. Styrelseledamöterna har även haft kontakt med enskilda medlemmar, anlitade entreprenörer, myndigheter m.fl.

År 2014 innebar en större el-renovering och genomgång av fastighetens vatten- och avloppssystem som i sin tur inneburit åtgärder under 2016.

Föreningens kassa och bank uppgick vid årsskiftet 2016 till 430 966 kr.

M

Fastigheten drabbades under våren 2016 av en vattenläcka. I förevarande fall har en skada uppstått på vattenledning vilket medfört skador som krävt renovering av kök/sovrums i tre lägenheter. Föreningen genomförde 2015 en VVS-besiktning där protokollet visade att stammar m.m. var i mycket gott skick, varför det inte fanns någon anledning för föreningen att vidta några förebyggande åtgärder utöver de punkter som togs upp i protokollet - vilka också genomförts. Skadan har inte orsakats av någon medlem i föreningen och reparation/återställande ska därför bekostas av föreningen. Styrelsen har under vår, sommar och höst arbetat tillsammans med inspektörer, försäkringsbolag, reparatörer och besiktningsmän för att åtgärda och återställa de skador som uppstått. Både föreningens och de enskilda medlemmarnas försäkringsbolag har bekostat återställandet och alla skador är nu hanterade.

En fråga om nedsatt årsavgift till följd av skadorna och det besvär som de utdragna reparationerna orsakade de boende har väckts av en av de drabbade medlemmarna. Detta togs upp på årsstämman som då röstade nej. Grunden till beslutet att rösta nej baseras på att årsavgiften i en bostadsrättsförening tas ut för att täcka de gemensamma kostnaderna, exempelvis fastighetsskötsel, reparationer, uppvärmning, sophämtning, administration och räntekostnader. När vattenskadorna upptäcktes kontaktades försäkringsbolagen och föreningens förvaltare fick i uppdrag att sköta ärendet åt föreningen för att ärendet skulle kunna hanteras så skyndsamt som möjligt och av personer med god erfarenhet. Styrelsen har haft tät kontakt med försäkringsbolaget, förvaltaren samt anlitate entreprenörer för att driva ärendet framåt. Att återställandet i lägenheterna inte kom i gång tidigare berodde på att försäkringsbolagets handläggning tog lång tid. Detta anses inte innebära att föreningen åsidosatt sin reparationsskyldighet. För att kunna ta ett beslut och medge nedsatt avgift vid vattenskadorna som inte orsakats av brf-innehavaren och som inte vållats av föreningen, så som vid vattenskadorna som i det här fallet eller exempelvis el-fel som kan uppstå krävs en genomgång av föreningens ekonomi och en eventuell höjning av avgiften. Frågan är då också vid vilka skador samt med hur mycket avgiften ska sättas ned. Ska begäran om nedsatt avgift godkännas i det här fallet måste det vara ett beslut som gäller för eventuella framtida likande situationer också. I dagsläget är inte avgiften beräknad för att täcka att föreningen avsätter medel för uteblivna avgifter från medlemmar vid skador som dessa. Det måste i så fall finnas utrymme för utebliven avgift även vid skada som drabbar många/alla lägenheter under en längre tid.

Den 8 november hölls extrastämman för att besluta kring ny styrelse i form av ny ordförande, ledamöter och suppleanter på grund av utflytt, byte av samt dödsfall av tidigare medlemmar. Stämman godkände den nya styrelsen. Då frågan kring nedsatt årsavgift till följd av vattenskadorna från en medlem fortsatt riktades till styrelsen under hösten togs beslutet att ta upp frågan igen vid extrastämman som återigen röstade nej.

Trots att underhållsplanen följs och att fastigheten har kontinuerlig tillsyn av anlitate fastighetsskötare uppstår skador. Föreningen fortsätter att arbeta så förebyggande som det går och uppmanar även medlemmarna att kontrollera egna installationer. Under 2017 planeras en uppföljning av de mindre anmärkningar som gjorts på vissa lägenheter utifrån VVS-protokoll och OVK-besiktningar som gjorts under 2016.

Vidare planeras genom offertintag en renovering av taket som bl.a. ska innehålla nödvändiga säkerhetsanordningar samt översyn av ytskikt och puts.

Under vintern 2016 har extra insatser för styrelsen gjorts för att öka trivsel och utsmyckning vid ingång och i uppgångarna. Detta arbete planeras att fortgå under 2017 med fler växter, tavlor, belysning och gårdsutsmyckning.

M

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	868 646	867 746	868 396	868 146
Resultat efter finansiella poster	-313 709	-80 746	114 491	-198 467
Soliditet, %	80	80	77	77

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-879 396
årets resultat	-313 708
Totalt	-1 193 104
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	92 000
överföring till balanserat resultat	-1 285 104
Summa	-1 193 104

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		867 096	867 096
Övriga intäkter		1 550	650
Nettoomsättning		868 646	867 746
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-987 363	-736 691
Avskrivning byggnad	2	-112 783	-112 783
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-65 619	-67 494
Rörelseresultat		-297 119	-49 222
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8	-
Räntekostnader		-16 598	-31 524
Resultat efter finansiella poster		-313 709	-80 746
Resultat före skatt		-313 709	-80 746
Årets resultat		-313 709	-80 746

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	2	12 479 203	12 591 986
Byggnadsinventarier	3	348 560	414 179
Inventarier	4	-	-
		<u>12 827 763</u>	<u>13 006 165</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 827 763</u>	<u>13 006 165</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	2 757
Skattekonto		2 616	1 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 989	33 998
		<u>36 605</u>	<u>38 653</u>
<i>Kassa och bank</i>		430 966	629 585
Summa omsättningstillgångar		<u>467 571</u>	<u>668 238</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 295 334</u>	<u>13 674 403</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		7 548 000	7 548 000
Upplåtelseavgifter		3 314 000	3 314 000
Fond för yttre underhåll		910 785	830 785
		<u>11 772 785</u>	<u>11 692 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-879 396	-718 650
Årets resultat		-313 709	-80 746
		<u>-1 193 105</u>	<u>-799 396</u>
Summa eget kapital		<u>10 579 680</u>	<u>10 893 389</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 500 000	2 500 000
		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		20 972	81 813
Skatteskulder		38 040	38 040
Övriga skulder		-	2 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 642	158 259
		<u>215 654</u>	<u>281 014</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 295 334</u>	<u>13 674 403</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	5 670 000	5 670 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

M

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

M

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	39 432	38 536
Städning	45 008	43 008
Sotning	15 000	-
Hiss	5 294	8 213
Gård	5 463	-
Snöröjning	12 066	7 425
Reparation och underhåll	261 799	127 730
Elavgifter	32 530	30 663
Fjärrvärme	209 500	194 430
Vatten och avlopp	40 808	36 541
Sophämtning	14 584	13 748
Fastighetsförsäkringar	43 674	41 834
Självrisk	133 500	44 400
Kabel-TV	4 912	4 908
Övriga fastighetskostnader	17 261	11 591
Fastighetsskatt	37 290	38 040
Styrelsearvoden	-4 000	-
Revisionsarvoden	9 438	8 563
Ekonomisk förvaltning	44 450	43 191
Övriga förvaltningskostnader	20 354	33 870
Arbetsgivaravgift, löneskatt	-1 000	10 000
Summa	987 363	736 691

Not 2 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Fabriken 27, Stockholms kommun.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 278 318	10 678 943
Årets inköp		599 375
Ingående avskrivning enligt plan	-1 714 646	-1 601 863
Årets avskrivning enligt plan	-112 783	-112 783
Mark	3 028 314	3 028 314
Utgående bokfört värde	12 479 203	12 591 986
Taxeringsvärde byggnader	11 200 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	14 600 000
<i>M</i>	30 600 000	26 400 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	925 065	807 414
Årets inköp		117 651
Ingående avskrivning enligt plan	-510 886	-443 392
Årets avskrivning enligt plan	-65 619	-67 494
Utgående bokfört värde	348 560	414 179

Not 4 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	14 900	14 900
Ingående bokfört värde	-14 900	-14 900
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 548 000	3 314 000	830 785	-718 650	-80 746
Disposition enligt årsstobeslut			80 000	-160 746	80 746
Årets resultat					-313 709
Vid årets slut	7 548 000	3 314 000	910 785	-879 396	-313 709

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,492 %		
Ingående bokfört värde	2 500 000	3 000 000
Årets amortering	-	-500 000
Utgående bokfört värde	2 500 000	2 500 000
Summa utgående bokfört värde	2 500 000	2 500 000

M

Underskrifter

Stockholm 2017-04-02



Erik Verner



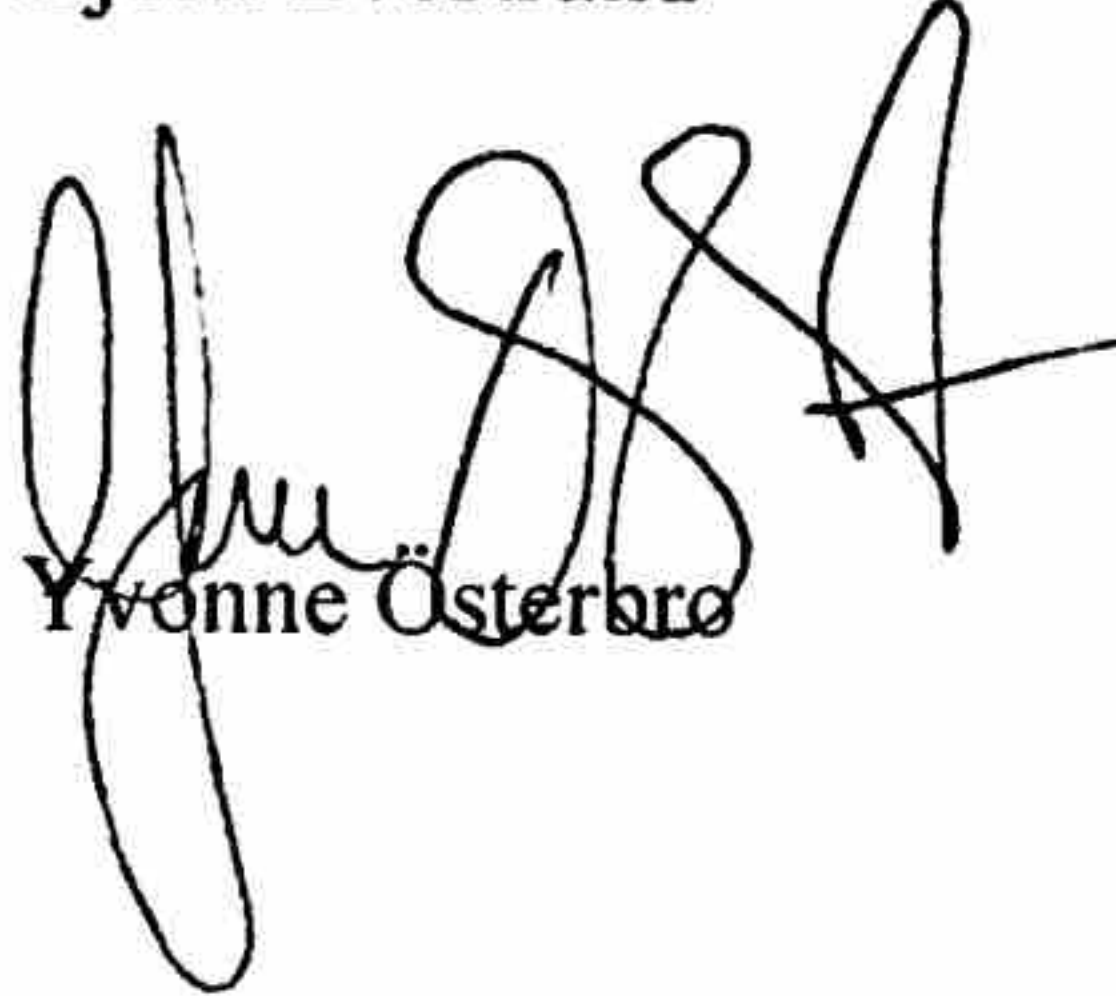
Björn Evestrand



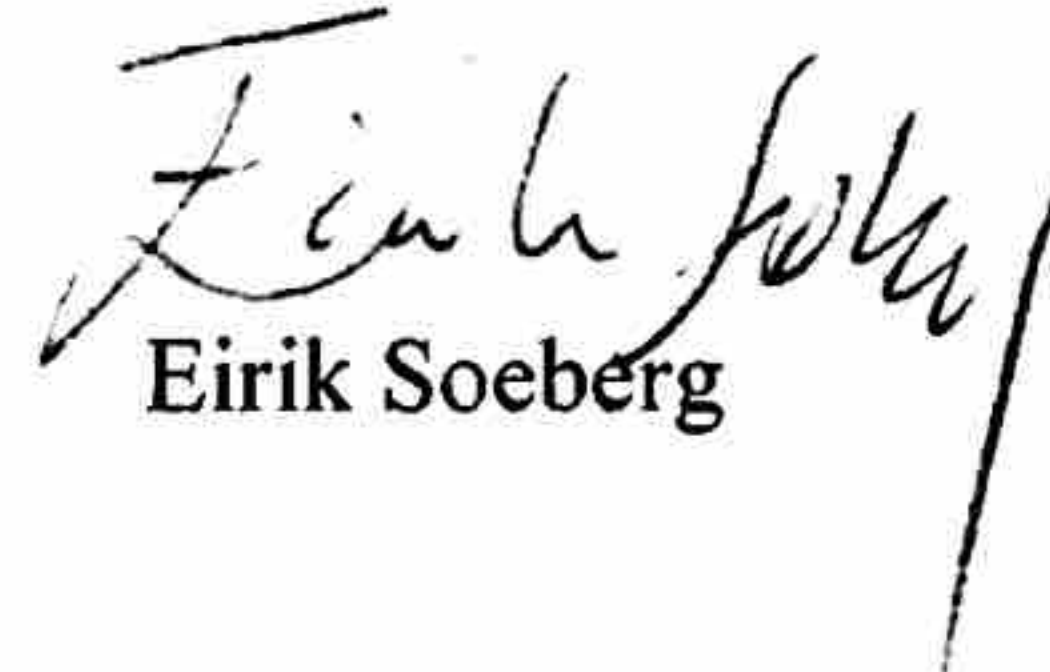
Emelie Axelsson



Malin Thorngren

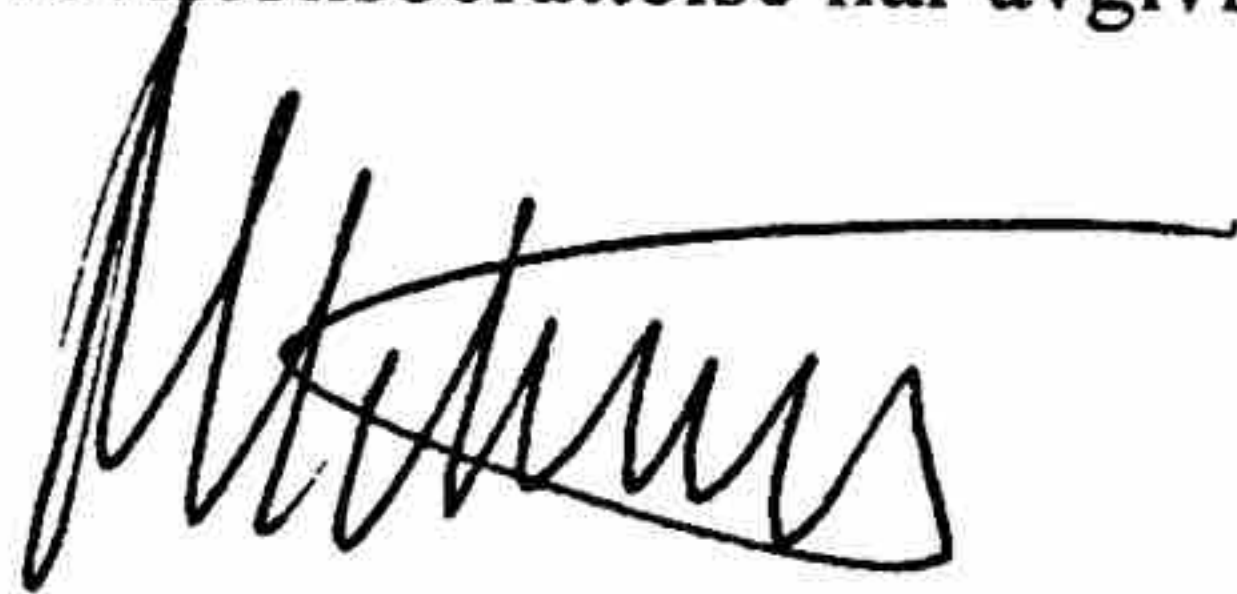


Yvonne Österbro



Eirik Soeberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-04-07



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabriken 27
Org.nr. 769603-0779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 27 för år 2016. 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 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 på fel, 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 fel 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:

M

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fabriken 27 för år 2016 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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.

M



ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

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 den 7 april 2017

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR