

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Fabriken 27**  
769603-0779

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2019-01-01-2019-12-31.

## 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.

Bostäder: 1 258 kvm (BOA).

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-22 haft följande utseende:

Adam Carlson	Ordförande, utgått under året
Björn Evestrand	Ledamot, vice ordförande
Gustav Holm	Ledamot, kassör
Roland Bendt	Ledamot, sekreterare
Karolina Ahlström	Ledamot
Malin Thorngren	Ledamot, utgått under året
Linus Gustafson	Ledamot
Erik Cadeskog	Suppleant, utgått under året

### 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

#### Styrelsemöten

Styrelsen har haft 9 möten under verksamhetsåret:

2019-01-16  
2019-02-20  
2019-03-13  
2019-04-16  
2019-06-13  
2019-08-20  
2019-09-17  
2019-10-28  
2019-11-25

M

Utöver detta har styrelsen och olika ledamöter träffats och haft kontakt på andra sätt i främst frågor av underhållskaraktär. Styrelseledamöterna har även haft kontakt med enskilda medlemmar, anlitade entreprenörer m.fl.

### Föreningsfrågor

#### Större händelser under 2019

- Omfattande renovering av kungsbalkongerna
- Åtgärder efter att en vattenskada drabbat flera lägenheter
- Beslut om och därefter genomgång och utdelning av föreningens reviderade Trivsel- och trygghetsregler
- Arbete med att ta fram en ny underhållsplan
- Inventering med uppföljning av cykeluppställningen i källarplanet

#### Vad som planeras för 2020

- Prioritering av åtgärder i underhållsplanen (UHP)
- Fortsatt medlemsutförd vård och utveckling av fastighetens grönytor
- Trivsel- och trygghetshöjande åtgärder där medlemmarna engageras i större omfattning än tidigare

### Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	886 087	867 918	869 027	868 646
Resultat efter finansiella poster	-1 145 449	-214 429	-2 768	-313 709
Soliditet, %	68	71	80	80

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	7 548 000	3 314 000	1 094 785	-1 594 301
Avsättning till fond för yttre underhåll			92 000	-92 000
Årets resultat				-1 145 449
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 548 000</b>	<b>3 314 000</b>	<b>1 186 785</b>	<b>-2 831 750</b>

M

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 686 301
årets resultat	-1 145 449
<b>Totalt</b>	<b>-2 831 750</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	120 000
Upplösning av fond för yttre underhåll	-1 097 688
överföring till balanserat resultat	-1 854 062
<b>Summa</b>	<b>-2 831 750</b>

M

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Medlemsavgifter		867 096	867 096
Övriga intäkter		18 991	822
<b>Nettoomsättning</b>		<b>886 087</b>	<b>867 918</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 816 646	-888 745
Avskrivning byggnad	2	-112 783	-112 783
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-62 652	-62 653
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 105 994</b>	<b>-196 263</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-39 455	-18 166
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 145 449</b>	<b>-214 429</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 145 449</b>	<b>-214 429</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 145 449</b>	<b>-214 429</b>

*M*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	2	12 140 854	12 253 637
Byggnadsinventarier	3	160 602	223 254
Inventarier	4	-	-
		<u>12 301 456</u>	<u>12 476 891</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 301 456</u>	<u>12 476 891</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 896	5 314
Skattekonto		2 268	42 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 258	36 252
		<u>41 422</u>	<u>83 671</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 132 484	2 074 838
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 173 906</u>	<u>2 158 509</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 475 362</u>	<u>14 635 400</u>

*M*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		7 548 000	7 548 000
Upplåtelseavgifter		3 314 000	3 314 000
Fond för yttre underhåll		1 186 785	1 094 785
		<u>12 048 785</u>	<u>11 956 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 686 301	-1 379 872
Årets resultat		-1 145 449	-214 429
		<u>-2 831 750</u>	<u>-1 594 301</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 217 035</u>	<u>10 362 484</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	4 000 000	4 000 000
		<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		23 164	47 542
Skatteskulder		81 420	79 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 743	145 814
		<u>258 327</u>	<u>272 916</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>13 475 362</u>	<u>14 635 400</u>

M

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning för mindre företag.

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



## Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	41 388	40 548
Städning	55 150	48 144
Hiss	5 363	5 400
Tvättstuga	5 003	
Gård	579	1 885
Snöröjning	19 305	33 275
Reparation och underhåll	36 944	245 451
Balkonger	1 097 688	
Elavgifter	38 704	36 382
Fjärrvärme	198 922	204 939
Vatten och avlopp	40 009	45 004
Sophämtning	22 085	14 809
Fastighetsförsäkringar	46 895	48 077
Kabel-TV	5 312	5 198
Övriga fastighetskostnader	1 197	3 619
Fastighetsskatt	41 310	40 110
Styrelsearvoden	30 000	
Revisionsarvoden	11 750	11 625
Ekonomisk förvaltning	44 070	43 630
Övriga förvaltningskostnader	21 331	17 369
Konsultarvode	44 991	43 280
Arbetsgivaravgift, löneskatt	8 650	
<b>Summa</b>	<b>1 816 646</b>	<b>888 745</b>

## Not 2 Byggnad och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 278 318	10 678 943
Årets inköp		599 375
Ingående avskrivning enligt plan	-2 052 995	-1 940 212
Årets avskrivning enligt plan	-112 783	-112 783
Mark	3 028 314	3 028 314
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 140 854</b>	<b>12 253 637</b>
Taxeringsvärde byggnader	13 000 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	19 400 000
<b>M</b>	<b>40 000 000</b>	<b>30 600 000</b>

### Not 3 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	925 065	807 414
Årets inköp		117 651
Ingående avskrivning enligt plan	-701 811	-639 158
Årets avskrivning enligt plan	-62 652	-62 653
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>160 602</b>	<b>223 254</b>

### Not 4 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	14 900	14 900
Ingående bokfört värde	-14 900	-14 900
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,108 %		1 500 000
Nytt lån		2 500 000
Ingående bokfört värde	4 000 000	-
Årets amortering		-
Utgående bokfört värde	4 000 000	4 000 000
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

### Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

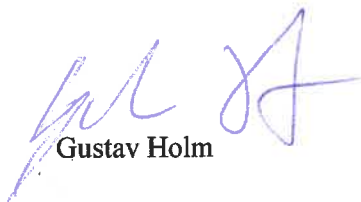
M

## Underskrifter

Stockholm 2020-04-28



Björn Evestrand



Gustav Holm



Roland Bendt



Karolina Ahlström



Linus Gustafson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-04



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 2019. 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 2019 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 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:

M

- 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fabriken 27 för år 2019 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.

U

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 4 maj 2020



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR