

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fabriken 27

769603-0779

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020-01-01-2020-12-31.

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 2020-06-04 haft följande utseende:

Linus Gustafsson	Ordförande
Björn Evestrand	Ledamot, vice ordförande
Roland Bendt	Ledamot, sekreterare
Karolina Ahlström	Ledamot
Adam Ryman	Suppleant

Revisorer

Styrelsens förslag av revisor.

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

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträts av BEJO AB.

Händelser under året

Styrelsemöten

Styrelsen har haft fem möten under verksamhetsåret. Flertalet av dessa digitala på grund av Covid-19.
2020-01-15
2020-06-04
2020-08-26
2020-10-13
2020-11-26

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

Årsstämma och extrastämma

Årsstämma genomfördes i anslutning till fastigheten 2020-06-04.

W

Föreningsfrågor

Större händelser under 2020

- Fortsatta åtgärder efter de tidigare vattenskador som drabbat flera lägenheter.
- Reparationer i lägenheter sedan vattenledningar sprungit läck.
- Implementering av underhållsplan (UHP) med kontinuerlig genomgång och prioriteringar.
- Inventering med uppföljning av cykeluppställningen i källarplanet.
- Åtgärder i samband med att obehöriga tagit sig in i fastigheten.

Vad som planeras för 2021

- Åtgärder enligt underhållsplanen (UHP). Följande bedöms som mest angeläget:
- Takarbeten som målning, reparation av plåtar m.m. samt installation av vissa obligatoriska säkerhetsanordningar.
- Undersökning av s.k. tryckutsatta ledningar (vatten) och avloppsstammar vilket kan leda till ett större lednings- och stambytesprojekt. Ekonomisk koordinering med anledning av detta.
- Renovering av fönster mot Bergsundsgatan och gården.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Samla intresserade medlemmar till en upprustning och utveckling av fastighetens grönytor, d.v.s. gården och grönytan mot Bergsundsgatan.
- Diverse mindre omfattande åtgärder för ökad trygghet och trivsel i fastigheten.

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	889 310	886 087	867 918	869 027
Resultat efter finansiella poster	-203 687	-1 145 449	-214 429	-2 768
Soliditet, %	68	68	71	80

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	7 548 000	3 314 000	1 186 785	-2 831 750
Avsättning till fond för yttre underhåll			120 000	-120 000
Upplösning av fond för yttre underhåll			-1 097 688	1 097 688
Årets resultat				-203 687
Vid årets slut	7 548 000	3 314 000	209 097	-2 057 749

M

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 854 062
årets resultat	-203 687
Totalt	<u>-2 057 749</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	120 000
överföring till balanserat resultat	<u>-2 177 749</u>
Summa	-2 057 749



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		867 096	867 096
Övriga intäkter		22 214	18 991
Nettoomsättning		889 310	886 087
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-870 443	-1 816 646
Avskrivning byggnad	2	-114 533	-112 783
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-62 653	-62 652
Rörelseresultat		-158 319	-1 105 994
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		611	-
Räntekostnader		-45 979	-39 455
Resultat efter finansiella poster		-203 687	-1 145 449
Resultat före skatt		-203 687	-1 145 449
Årets resultat		-203 687	-1 145 449

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	2	12 201 321	12 140 854
Byggnadsinventarier	3	97 949	160 602
Inventarier	4	-	-
		<u>12 299 270</u>	<u>12 301 456</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 299 270</u>	<u>12 301 456</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 410	1 896
Skattkonto		2 769	2 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 045	37 258
		<u>15 224</u>	<u>41 422</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 001 411	1 132 484
Summa omsättningstillgångar		<u>1 016 635</u>	<u>1 173 906</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 315 905</u>	<u>13 475 362</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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		209 097	1 186 785
		<u>11 071 097</u>	<u>12 048 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 854 062	-1 686 301
Årets resultat		-203 687	-1 145 449
		<u>-2 057 749</u>	<u>-2 831 750</u>
Summa eget kapital		<u>9 013 348</u>	<u>9 217 035</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		42 497	23 164
Skatteskulder		84 180	81 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 880	153 743
		<u>302 557</u>	<u>258 327</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 315 905</u>	<u>13 475 362</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 %

W

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	42 148	41 388
Städning	49 650	55 150
Hiss	4 176	5 363
Tvättstuga		5 003
Gård	688	579
Undercentral	5 116	
Snöröjning	7 425	19 305
Reparation och underhåll	82 170	36 944
Balkonger		1 097 688
Elavgifter	29 197	38 704
Fjärrvärme	195 423	198 922
Vatten och avlopp	46 717	40 009
Sophämtning	17 474	22 085
Fastighetsförsäkringar	81 462	46 895
Självrisk	139 500	
Kabel-TV	5 393	5 312
Övriga fastighetskostnader	5 663	1 197
Fastighetsskatt	42 870	41 310
Styrelsearvoden	34 000	30 000
Revisionsarvoden	12 375	11 750
Ekonomisk förvaltning	44 404	44 070
Övriga förvaltningskostnader	13 592	21 331
Konsultarvode		44 991
Arbetsgivaravgift, löneskatt	11 000	8 650
Summa	870 443	1 816 646

Not 2 Byggnad och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 278 318	11 278 318
Årets inköp	175 000	
Ingående avskrivning enligt plan	-2 165 778	-2 052 995
Årets avskrivning enligt plan	-114 533	-112 783
Mark	3 028 314	3 028 314
Utgående bokfört värde	12 201 321	12 140 854
Taxeringsvärde byggnader	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
M	40 000 000	40 000 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	925 065	925 065
Ingående avskrivning enligt plan	-764 463	-701 811
Årets avskrivning enligt plan	-62 653	-62 652
Utgående bokfört värde	97 949	160 602

Not 4 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	14 900	14 900
Ingående bokfört värde	-14 900	-14 900
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,906 %		
Ingående bokfört värde	4 000 000	4 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	4 000 000	4 000 000
Summa utgående bokfört värde	4 000 000	4 000 000
Kortfristig del av långfristiga lån	-4 000 000	

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

W

Underskrifter

Stockholm 2021-02-16

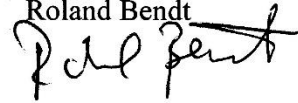
Linus Gustafsson



Björn Evestrand



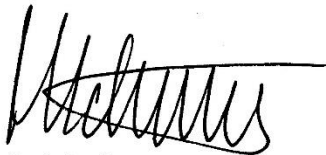
Roland Bendt



Karolina Ahlström



Min revisionsberättelse har avgivits 2021-02-19



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

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 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 31 december 2020 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 revisionssed 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:

- 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.

M

- 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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 19 februari 2021

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR