

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fabriken 27

769603-0779

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Tilläggsupplysningar/underskrifter

6-9

4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 27, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 2022-06-16 haft följande utseende:

Martin Tavander	Ordförande
Björn Evestrand	Ledamot
Adam Ryman	Ledamot
Karolina Ahlström	Ledamot
Adam Kultti	Ledamot
Linus Gustafsson	Ledamot, utgått

Revisorer

Styrelsens förslag av revisor.

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

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträttats av BEJO AB.

Händelser under året

- Byte av styrelseordförande då Linus Gustafsson lämnade föreningen, ny ordförande blev Martin Tavander.
- Beslut om att medlemsavgiften höjs 20% från och med 1 januari 2023 för att möta ökade omkostnader.
- En röstning genomfördes gällande stambyte, vilken bifölls. Företaget Danixo utsågs som projektledare.
- En röstning genomfördes gällande att pausa ovan beslutade stambyte, vilken bifölls.
- Avtal tecknades av berörda medlemmar för att få bygga balkong.



Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	882 627	891 485	889 310	886 087
Resultat efter finansiella poster	-16 955	-423 622	-203 687	-1 145 449
Soliditet, %	59	66	68	68

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	7 548 000	3 314 000	329 097	-2 601 371
Avsättning till fond för yttre underhåll			120 000	-120 000
Årets resultat				-16 955
Vid årets slut	7 548 000	3 314 000	449 097	-2 738 326

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	-2 721 371
årets resultat	-16 955
Totalt	-2 738 326
disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll	170 000
överföring till balanserat resultat	-2 908 326
Summa	-2 738 326

4

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		867 096	867 096
Övriga intäkter		15 531	24 389
Nettoomsättning		882 627	891 485
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-712 447	-1 097 936
Avskrivning byggnad	2	-114 533	-114 533
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-11 765	-62 653
Rörelseresultat		43 882	-383 637
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 394	-
Räntekostnader		-68 231	-39 985
Resultat efter finansiella poster		-16 955	-423 622
Resultat före skatt		-16 955	-423 622
Årets resultat		-16 955	-423 622

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	2	11 972 255	12 086 788
Byggnadsinventarier	3	23 531	35 296
Inventarier	4	-	-
		<hr/>	<hr/>
		11 995 786	12 122 084
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		11 995 786	12 122 084
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	2 527
Skattekonto		45 547	1 768
Övriga fordringar		-	1 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 567	39 358
		<hr/>	<hr/>
		86 114	45 087
		<hr/>	<hr/>
Kassa och bank		2 549 962	791 929
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 636 076	837 016
		<hr/>	<hr/>
SUMMA TILLGÅNGAR		14 631 862	12 959 100



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		449 097	329 097
		<u>11 311 097</u>	<u>11 191 097</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 721 371	-2 177 749
Årets resultat		-16 955	-423 622
		<u>-2 738 326</u>	<u>-2 601 371</u>
Summa eget kapital		<u>8 572 771</u>	<u>8 589 726</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		54 018	106 728
Skatteskulder		89 340	86 640
Övriga skulder		1 769 285	25 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 448	150 491
		<u>2 059 091</u>	<u>369 374</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 631 862</u>	<u>12 959 100</u>

u

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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	44 445	42 930
Städning	51 813	49 212
Sotning		43 625
Hiss	11 207	6 952
Tvättstuga	7 950	2 348
Gård	10 696	18 332
Undercentral		63 634
Snöröjning	23 953	41 202
Reparation och underhåll	40 625	282 340
Elavgifter	52 724	38 263
Fjärrvärme	218 029	226 240
Vatten och avlopp	55 282	52 376
Sophämtning	23 274	20 868
Fastighetsförsäkringar	50 985	16 350
Kabel-TV	5 555	5 410
Övriga fastighetskostnader	418	3 516
Fastighets skatt	45 570	43 770
Styrelsearvoden		-4 000
Revisionsarvoden	15 750	11 874
Ekonomisk förvaltning	44 031	44 525
Övriga förvaltningskostnader	10 140	6 659
Konsultarvode		84 038
Arbetsgivaravgift, löneskatt		-2 528
Summa	712 447	1 097 936

Not 2 Byggnad och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 453 318	11 453 318
Ingående avskrivning enligt plan	-2 394 844	-2 280 311
Årets avskrivning enligt plan	-114 533	-114 533
Mark	3 028 314	3 028 314
Utgående bokfört värde	11 972 255	12 086 788
Taxeringsvärde byggnader	17 400 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	27 000 000
	56 400 000	40 000 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	925 065	925 065
Ingående avskrivning enligt plan	-889 769	-827 116
Årets avskrivning enligt plan	-11 765	-62 653
Utgående bokfört värde	23 531	35 296

u

Not 4 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	14 900	14 900
Ingående bokfört värde	-14 900	-14 900
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,655 %		
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	-4 000 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

4

Underskrifter

Stockholm 2023-05-10



Martin Tavander



Björn Evestrand



Adam Ryman




Karolina Ahlström



Adam Kultti

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-17.



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 2022. 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 2022 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 upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Fabriken 27 för år 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 17 maj 2023


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR