

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fabriken 27
769603-0779

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-9

4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 27, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Fastigheten

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

Föreningen har en underhållsplan.

Bostäder: 1 258 kvm (BOA).

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2023-06-13 haft följande utseende:

Martin Tavander	Ordförande
Björn Evestrand	Ledamot
Adam Kultti	Ledamot
Karolina Ahlström	Ledamot
Adam Ryman	Ledamot
Emil Köpcke	Suppleant

Revisorer

Styrelsens förslag av revisor.

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

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträts av BEJO AB.

4

Händelser under året

En omfattande fönsterrenovering har under året genomförts i föreningen. Som en åtgärd kopplad till renoveringen har styrelsen beslutat att ta ett ytterligare lån på 200 000 kr för att säkerställa föreningens likviditet.

Under årsstämman föreslog styrelsen nya stadgar som godkändes genom omröstning. Ytterligare en omröstning kommer att hållas för att anta de föreslagna stadgarna.

I stort sett samtliga lägenheter med fönster mot gatan och en lägenhet mot gården byggde balkong. Föreningen beslöt om att vid årsskiftet byta ekonomisk förvaltare till Nabo.

Föreningen har också ingått ett avtal med fiberbroadbandsleverantören Bahnhof, vilket kommer att träda i kraft under 2024.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	1 051 371	882 627	891 485	889 310
Resultat efter finansiella poster	-673 746	-16 955	-423 622	-203 687
Skuldsättning/kvm	3 180	3 180	3 180	3 180
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	3 180	3 180	3 180	3 180
Sparande/kvm	94	87	-196	-21
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	4	5	5	5
Energikostnad/kvm	290	259	252	216
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	97	98
Årsavgift/kvm	827	689	689	689

Förändringar i eget kapital

	Insatser/ upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	10 862 000		449 097	-2 738 326
Kapitaltillskott		2 102 874		
Avsättning till fond för yttre underhåll			170 000	-170 000
Årets resultat				-673 746
Vid årets slut	10 862 000	2 102 874	619 097	-3 582 072

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	-2 908 326
årets resultat	-673 746
Totalt	-3 582 072
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	170 000
överföring till balanserat resultat	-3 752 072
Summa	-3 582 072



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		1 039 763	867 096
Övriga intäkter		11 608	15 531
Nettoomsättning		1 051 371	882 627
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 442 934	-712 447
Avskrivning byggnad	2	-135 562	-114 533
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-11 765	-11 765
Rörelseresultat		-538 890	43 882
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		39 109	7 394
Räntekostnader		-173 965	-68 231
Resultat efter finansiella poster		-673 746	-16 955
Resultat före skatt		-673 746	-16 955
Årets resultat		-673 746	-16 955

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	2	13 939 567	11 972 255
Byggnadsinventarier	3	11 766	23 531
Inventarier	4	-	-
		<u>13 951 333</u>	<u>11 995 786</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 951 333</u>	<u>11 995 786</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 825	-
Skattekonto		48 777	45 547
Övriga fordringar		95 133	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 252	40 567
		<u>189 987</u>	<u>86 114</u>
<i>Kassa och bank</i>		484 242	2 549 962
Summa omsättningstillgångar		<u>674 229</u>	<u>2 636 076</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 625 562</u>	<u>14 631 862</u>

m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		2 721 971	449 097
		<u>13 583 971</u>	<u>11 311 097</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 908 326	-2 721 371
Årets resultat		-673 746	-16 955
		<u>-3 582 072</u>	<u>-2 738 326</u>
Summa eget kapital		<u>10 001 899</u>	<u>8 572 771</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		317 296	54 018
Skatteskulder		93 240	89 340
Övriga skulder		-	1 769 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 127	146 448
		<u>623 663</u>	<u>2 059 091</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 625 562</u>	<u>14 631 862</u>

u

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-673 746	-16 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	147 327	126 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-526 419	109 343
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-103 872	-41 028
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 435 428	1 689 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 065 719	1 758 032
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, byggnad	-2 102 874	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 102 874	
Finansieringsverksamheten		
Erhållna kapitaltillskott	2 102 874	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 102 874	
Årets kassaflöde	-2 065 719	1 758 032
Likvida medel vid årets början	2 549 961	791 929
Likvida medel vid årets slut	484 242	2 549 961

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 %

4

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	46 760	44 445
Städning	52 680	51 813
Hiss	11 611	11 207
Tvättstuga	1 880	7 950
Gård		10 696
Snöröjning	24 922	23 953
Reparation och underhåll	665 207	40 625
Elavgifter	46 137	52 724
Fjärrvärme	250 300	218 029
Vatten och avlopp	68 143	55 282
Sophämtning	27 773	23 274
Fastighetsförsäkringar	52 917	50 985
Kabel-TV	6 134	5 555
Övriga fastighetskostnader	2 533	418
Fastighetsskatt	47 670	45 570
Styrelsearvoden	30 000	
Revisionsarvoden	16 000	15 750
Ekonomisk förvaltning	51 766	44 031
Övriga förvaltningskostnader	15 882	10 140
Juridiska kostnader	15 619	
Arbetsgivaravgift, löneskatt	9 000	
Summa	1 442 934	712 447

Not 2 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 453 318	11 453 318
Årets inköp	2 102 874	
Ingående avskrivning enligt plan	-2 509 377	-2 394 844
Årets avskrivning enligt plan	-135 562	-114 533
Mark	3 028 314	3 028 314
Utgående bokfört värde	13 939 567	11 972 255
Taxeringsvärde byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
	56 400 000	56 400 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	925 065	925 065
Ingående avskrivning enligt plan	-901 534	-889 769
Årets avskrivning enligt plan	-11 765	-11 765
Utgående bokfört värde	11 766	23 531

M

Not 4 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	14 900	14 900
Ingående bokfört värde	-14 900	-14 900
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,83 %		
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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

Underskrifter

Stockholm 2024-04-08


Martin Tavander


Björn Evestrand


Adam Kultti


Karolina Ahlström


Adam Ryman

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-04-12.



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 2023. 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 2023 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.

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 uppger, 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:

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 2023 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 tryggnadssätt.

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 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.

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 12 april 2024


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR