

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fabriken 27
769603-0779

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018-01-01-2018-12-31.

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 2018-05-23 haft följande utseende:

Adam Carlson	Ordförande
Björn Evestrand	Ledamot, vice ordförande
Gustav Holm	Ledamot, kassör
Roland Bendt	Ledamot, sekreterare
Erik Cadeskog	Ledamot
Malin Thorngren	Ledamot
Yvonne Österbro	Suppleant

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

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 6 möten under verksamhetsåret (23/1, 9/4, 5/7, 21/8, 2/10 och 19/11). Utöver detta har styrelsen och olika ledamöter träffats och haft mycket kontakt på andra sätt i främst frågor av underhållskaraktär. Styrelseledamöterna har även haft kontakt med enskilda medlemmar, anlitade entreprenörer m.fl.

Årsstämma och extrastämma

Årsstämma genomfördes den 23/5 och extrastämma den 21 november. På extrastämman fattades beslut om att föreningen ska genomföra den nödvändiga renoveringen av kungsbalkongerna och ta ett lån på 1 500 000 för att finansiera denna. Föreningens totala lånenivå uppgår till 4 000 000 kr, vilket ändå anses som lågt i sammanhanget.



Föreningsfrågor

Större händelser under 2018

- Våtrumsbesiktning utförd av godkänd våtrumskontrollant av samtliga lägenheter där varje bostadsrättshavare fått ett utförligt protokoll avseende det egna våtutrymmet.
- Asbestsanering av vissa (ej allmänna) utrymmen i källaren.
- Upphandling av utförare för renovering av kungsbalkongerna.
- Förbättringar i fastigheten för ökad tillgänglighet och säkerhet, med exempelvis nytt lås på framsidan samt bättre ramp för barnvagnar i entré-trappan.
- Styrelsen har fått bättre kontroll på andrahandsuthyrningen och säkerställt, till den mån det går, att ingen hyr ut utan tillåtelse i huset. Under 2017 så beslutade även föreningen att införa en avgift för andrahandsuthyrning, detta har inte ännu uppdaterats i stadgarna och därför inte heller ålagts några medlemmar. Målet är att få in det i stadgarna under första halvåret 2019.

Vad som planeras för 2019:

- Renovering av kungsbalkongerna (klar i mars). För detta togs ett lån på 1 500 000 kronor som syns i balansräkningen för 2018.
- Föreslå och fatta beslut om nya trivsel- och trygghetsregler för att bland annat skapa större samhörighetskänsla i Brf. Fabriken 27.
- Översyn av fastighetens brandsäkerhet.
- Fortsatt medlemsutförd vård och utveckling av fastighetens grönytor.
- Revidering av trivsel- och trygghetsreglerna för att bland annat skapa större samhörighetskänsla i Brf. Fabriken 27.
- Genomgång och justering av underhållsplanen.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	867 918	869 027	868 646	867 746
Resultat efter finansiella poster	-214 429	-2 768	-313 709	-80 746
Soliditet, %	71	79	80	80

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	7 548 000	3 314 000	1 002 785	-1 287 872
Avsättning till fond för yttre underhåll			92 000	-92 000
Årets resultat				-214 429
Vid årets slut	7 548 000	3 314 000	1 094 785	-1 594 301

M

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 379 872
årets resultat	-214 429
Totalt	-1 594 301
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	92 000
överföring till balanserat resultat	-1 686 301
Summa	-1 594 301



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		867 096	867 096
Övriga intäkter		822	1 931
Nettoomsättning		867 918	869 027
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-888 745	-681 006
Avskrivning byggnad	2	-112 783	-112 783
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-62 653	-62 653
Rörelseresultat		-196 263	12 585
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-18 166	-15 353
Resultat efter finansiella poster		-214 429	-2 768
Resultat före skatt		-214 429	-2 768
Årets resultat		-214 429	-2 768

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	2	12 253 637	12 366 420
Byggnadsinventarier	3	223 254	285 907
Inventarier	4	-	-
		<hr/>	<hr/>
		12 476 891	12 652 327
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		12 476 891	12 652 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 314	-
Skattekonto		42 105	40 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 252	37 733
		<hr/>	<hr/>
		83 671	78 349
Kassa och bank		2 074 838	681 210
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		2 158 509	759 559
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		14 635 400	13 411 886

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		1 094 785	1 002 785
		<u>11 956 785</u>	<u>11 864 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 379 872	-1 285 104
Årets resultat		-214 429	-2 768
		<u>-1 594 301</u>	<u>-1 287 872</u>
Summa eget kapital		<u>10 362 484</u>	<u>10 576 913</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	4 000 000	2 500 000
		<u>4 000 000</u>	<u>2 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		47 542	22 005
Skatteskulder		79 560	77 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 814	235 478
		<u>272 916</u>	<u>334 973</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 635 400</u>	<u>13 411 886</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 beräknande 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

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	40 548	39 479
Städning	48 144	46 008
Hiss	5 400	8 325
Tvättstuga	-	1 856
Gård	1 885	5 805
Snöröjning	33 275	25 489
Reparation och underhåll	245 451	89 686
Elavgifter	36 382	30 887
Fjärrvärme	204 939	202 571
Vatten och avlopp	45 004	42 895
Sophämtning	14 809	18 261
Fastighetsförsäkringar	48 077	44 857
Kabel-TV	5 198	5 116
Övriga fastighetskostnader	3 619	2 112
Fastighetsskatt	40 110	39 450
Revisionsarvoden	11 625	10 500
Ekonomisk förvaltning	43 630	44 632
Övriga förvaltningskostnader	17 369	23 077
Konsultarvode	43 280	-
Summa	888 745	681 006

Not 2 Byggnad och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 278 318	10 678 943
Årets inköp		599 375
Ingående avskrivning enligt plan	-1 940 212	-1 827 429
Årets avskrivning enligt plan	-112 783	-112 783
Mark	3 028 314	3 028 314
Utgående bokfört värde	12 253 637	12 366 420
Taxeringsvärde byggnader	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
	30 600 000	30 600 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	925 065	807 414
Årets inköp		117 651
Ingående avskrivning enligt plan	-639 158	-576 505
Årets avskrivning enligt plan	-62 653	-62 653
Utgående bokfört värde	223 254	285 907

M

Not 4 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	14 900	14 900
Ingående bokfört värde	-14 900	-14 900
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,797 %		
Nytt lån	1 500 000	
Ingående bokfört värde	2 500 000	2 500 000
Årets amortering		-
Utgående bokfört värde	4 000 000	2 500 000
Summa utgående bokfört värde	4 000 000	2 500 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Underskrifter

Stockholm 2019-03-27



Adam Carlson



Björn Evestrand




Gustav Holm



Roland Bendt



Erik Cadeskog



Malin Thorngren

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-04-01



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 2018. 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 2018 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:



- 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

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 revisions sed 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



Som en del av en revision enligt god revisionsledning 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 1/april 2019

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR