

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fabriken 27
769603-0779

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar/underskrifter	6-9

W

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 27, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01-2017-12-31.

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 2017-05-22 och konstituerande styrelsemöte 2017-06-26 haft följande utseende:

Erik Rydstad	Ordförande
Björn Evestrand	Ledamot, vice ordförande
Emelie Axelsson	Ledamot, kassör
Roland Berndt	Ledamot, sekreterare
Erik Cadeskog	Ledamot
Gustav Holm	Ledamot
Malin Thorngren	Ledamot
Eirik Bang Soeberg	Suppleant
Yvonne Österbro	Suppleant
Kristina Forsell	Nyckelansvarig

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. 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, anlitate entreprenörer m.fl.

Extrastämma

Den 22 oktober genomfördes extrastämma som behandlade frågor om att installera balkonger mot Bergsundsgatan och möjlighet att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning. Besluten blev att undersöka ett mer definitivt medlemsintresse för balkonger och att införa en avgift vid andrahandsuthyrning som följer praxis.



Större händelser under 2017:

- Föreningen har tack vare tidigare utförda arbeten utifrån underhållsplanen kunnat koncentrera arbetet på löpande underhåll och några åtgärder av mer akut karaktär.
- I samband med extrastämman genomfördes en ordentlig vinds- och källarstädning.

Vad som planeras för 2018:

- Våtrumsbesiktning av samtliga lägenheter. Denna genomförs av behörig utförare.
- Fortsatt genomgång av fastigheten i stort för att kunna åtgärda fel och förbättra standarden.
- Genomgång av samtliga ytskikt och räcken på altaner/balkonger mot Bergsundsgatan.
- Vissa takarbeten av främst säkerhetskaraktär i enlighet med gällande regler.
- Uppsättning av utrymningsskyltar och utrymningstavlor i fastigheten.
- Fortsatt vård och utveckling av fastighetens grönytor.
- Ett eventuellt införande av nytt elektroniskt nyckelsystem med bokningsmöjligheter m.m.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	869 027	868 646	867 746	868 396
Resultat efter finansiella poster	-2 768	-313 709	-80 746	114 491
Soliditet, %	79	80	80	77

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	7 548 000	3 314 000	910 785	-1 193 104
Avsättning till fond för yttre underhåll			92 000	-92 000
Årets resultat				-2 768
Vid årets slut	7 548 000	3 314 000	1 002 785	-1 287 872

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-1 285 104
årets resultat	-2 768
Totalt	-1 287 872
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	92 000
överföring till balanserat resultat	-1 379 872
Summa	-1 287 872

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		867 096	867 096
Övriga intäkter		1 931	1 550
Nettoomsättning		869 027	868 646
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-681 006	-987 363
Avskrivning byggnad	2	-112 783	-112 783
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-62 653	-65 619
Rörelseresultat		12 585	-297 119
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	8
Räntekostnader		-15 353	-16 598
Resultat efter finansiella poster		-2 768	-313 709
Resultat före skatt		-2 768	-313 709
Årets resultat		-2 768	-313 709

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	2	12 366 420	12 479 203
Byggnadsinventarier	3	285 907	348 560
Inventarier	4	-	-
		<u>12 652 327</u>	<u>12 827 763</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 652 327</u>	<u>12 827 763</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		40 616	2 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 733	33 989
		<u>78 349</u>	<u>36 605</u>
<i>Kassa och bank</i>		681 210	430 966
Summa omsättningstillgångar		<u>759 559</u>	<u>467 571</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 411 886</u>	<u>13 295 334</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</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		1 002 785	910 785
		<u>11 864 785</u>	<u>11 772 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 285 104	-879 396
Årets resultat		-2 768	-313 709
		<u>-1 287 872</u>	<u>-1 193 105</u>
Summa eget kapital		<u>10 576 913</u>	<u>10 579 680</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	2 500 000	2 500 000
		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		22 005	20 972
Skatteskulder		77 490	38 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 478	156 642
		<u>334 973</u>	<u>215 654</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 411 886</u>	<u>13 295 334</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 %

M

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	39 479	39 432
Städning	46 008	45 008
Sotning	-	15 000
Hiss	8 325	5 294
Tvättstuga	1 856	-
Gård	5 805	5 463
Snöröjning	25 489	12 066
Reparation och underhåll	89 686	261 799
Elavgifter	30 887	32 530
Fjärrvärme	202 571	209 500
Vatten och avlopp	42 895	40 808
Sophämtning	18 261	14 584
Fastighetsförsäkringar	44 857	43 674
Självrisk	-	133 500
Kabel-TV	5 116	4 912
Övriga fastighetskostnader	2 112	17 261
Fastighetsskatt	39 450	37 290
Styrelsearvoden	-	-4 000
Revisionsarvoden	10 500	9 438
Ekonomisk förvaltning	44 632	44 450
Övriga förvaltningskostnader	23 077	20 354
Arbetsgivaravgift, löneskatt	-	-1 000
Summa	681 006	987 363

Not 2 Byggnad och mark

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

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 278 318	10 678 943
Årets inköp		599 375
Ingående avskrivning enligt plan	-1 827 429	-1 714 646
Årets avskrivning enligt plan	-112 783	-112 783
Mark	3 028 314	3 028 314
Utgående bokfört värde	12 366 420	12 479 203
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

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	925 065	807 414
Årets inköp		117 651
Ingående avskrivning enligt plan	-576 505	-510 886
Årets avskrivning enligt plan	-62 653	-65 619
Utgående bokfört värde	285 907	348 560

Not 4 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	14 900	14 900
Ingående bokfört värde	-14 900	-14 900
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,537 %		
Ingående bokfört värde	2 500 000	2 500 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 500 000	2 500 000
Summa utgående bokfört värde	2 500 000	2 500 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 670 000	5 670 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

M

Underskrifter

Stockholm 2018-06-05



Erik Rydstad



Björn Evestrand



Emelie Axelsson



Roland Berndt



Erik Cadeskog



Gustav Holm



Malin Thorngren

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-05-09



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 2017. 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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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:

W

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 9 maj 2018

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR