

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fabriken 26

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Alexander Katsoulakis	Ordförande
Mirja-Karin Pettai	Sekreterare
Klas Eriksson Bjerstedt	Kassör
Martin Olof Drakenberg	Ledamot
Johan Lundholm	Ledamot
Alexis Bolonassos	Suppleant
David Jonason	Suppleant
Jakob Lublin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

d

Valberedning

Karin Helander
Kaisa Juntti

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fabriken 26	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 444 m², varav 3 224 m² utgör lägenhetsyta och 220 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Telia Mobile AB	30 m ²	2022-12-31
Moodswing	50 m ²	2022-11-30
BioRio /Indio	108 m ²	2022-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av badrum i en hyresrätt	2019	Planerad
Målning av källarutrymme	2019	trapp, stora cykelrummet, källargångar, tvättstuga
Renovering av gård	2018	Byte av slipers mm
Brandsäkring av soprummet	2018	
Byte av balkongdörr i en av bostadsrätterna	2018	
Underhållsplan	2018 - 2047	Underhållsbesiktning
Stamspolning	2018 - 2019	Påbörjad hösten 2018 - avslutas 2019
Ommålning av hyreslokal	2018	Ommålning Bio Rio
Fönsterkoll/underhåll	2017 - 2018	Underhåll planerat 2019
Renovering trapphuset	2016	
Inköp tvättmaskin	2016	
Luktavisare soprummet	2016	Ny UV-lampa installeras i feb 2019
Renovering av hissar	2015	
Komplettering av plåt på tak och kupor	2015	
Cykelställ, nya rabatter längs fasaden mot gatan	2014	
Installation av balkonger	2014	
Renovering av badrum i hyresrätter	2014	
Fasadrenovering	2013	Hela fasaden har totalrenoverats.
Installation av fibernätverk	2013	
Inköp torkskåp och torktumlare	2012	
Renoveringsåtgärd i en av lokalerna	2012	
Installation av stuprörsvärmare	2011	
Ny fjärrvärmeanläggning	2011 - 2012	
Avtorkningsmatta ingång	2011 - 2012	Renoverat avtorkningsmatta vid entré
Avrinning innergård	2011 - 2012	Åtgärdat avrinning i innergårdar
Plåtarbete tak	2010 - 2011	Ny plåt på del av tak
Optimering av värmesystemet	2009	
Takmålning	2009	
Nyinstallation hiss	2005	Totalrenovering
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	under hösten
Stamspolning	2020	4 lgh kvar (påbörjades 2019)
Energideklaration	2020	
Fönsterkoll/underhåll	2020	Underhåll
OVK-ventilationskontroll	2020	planerad under våren
Värme, stamregleringsventiler	2021	Enligt underhållsplan
Värme, termostatventiler o injusterig, byte	2024	Enligt underhållsplan
Takmålning	2025	Enligt underhållsplan

J

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Woxbergs fastighetsförvaltning
Snöskottning av tak	DB Tak

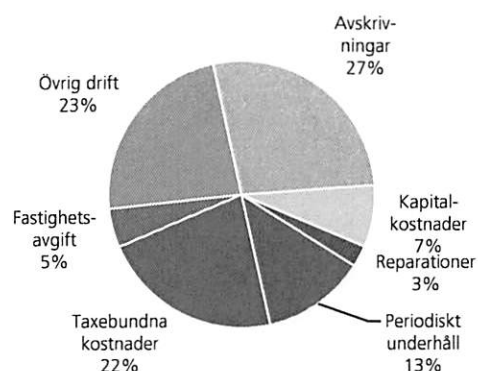
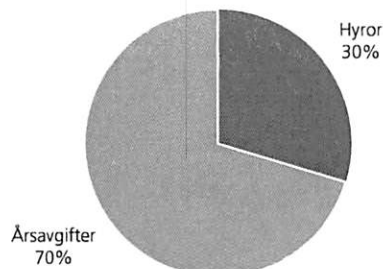
Föreningens ekonomi

Föreningen flyttade ett lån från Swedbank till Handelsbanken under 2019. Samtliga lån är nu hos Handelsbanken.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 074 411	2 577 666
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 209 704	2 204 165
Finansiella intäkter	4 028	4 323
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 859
	2 213 732	2 261 347
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 471 111	1 500 004
Finansiella kostnader	168 425	210 062
Ökning av materiella anläggningstillgångar	21 725	0
Ökning av kortfristiga fordringar	13 222	9 537
Minskning av långfristiga skulder	60 000	45 000
Minskning av kortfristiga skulder	76 507	0
	1 810 990	1 764 603
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 477 152	3 074 411
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	402 741	496 744

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny tvättmaskin installerades och dessutom kopplades samtliga tvättmaskiner till timer som gör det möjligt att tvätta endast mellan 7-22.

En ny städfirma kontrakterades, Städade hem

Badrummet i en av hyresrätterna renoverades samt nytt golv i hall och kök.

Stampsolning avslutades under januari månad. Dock återstår 4 lägenheter ännu.

Källarutrymmena målades om.

En av hyresrätterna sades upp och kommer att ombildas till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	573	573	573
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 396	1 419	1 403	1 396
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 882	5 350	5 367	5 367
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	103	113	111	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	66	92	112
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-39	-111	81	-691
Nettoomsättning (tkr)	2 210	2 204	2 197	2 193

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 224 m² bostäder och 220 m² lokaler.

J

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 158 421	0	0	47 158 421
Upplåtelseavgifter	6 583 429	0	0	6 583 429
Kapitaltillskott	754 843	0	0	754 843
Fond för yttre underhåll	656 365	327 402	-164 825	493 788
S:a bundet eget kapital	55 153 058	327 402	-164 825	54 990 481
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 820 895	-327 402	53 469	-4 546 962
Årets resultat	-38 842	-38 842	111 356	-111 356
S:a ansamlad förlust	-4 859 736	-366 244	164 825	-4 658 318
S:a eget kapital	50 293 322	-38 842	0	50 332 163

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-38 842
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 493 491
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-327 402
summa balanserat resultat	-4 859 735

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	283 000
att i ny räkning överförs	-4 576 735

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

✓

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 209 704	2 203 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	250
Summa rörelseintäkter		2 209 704	2 204 165
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 233 918	-1 240 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 234	-185 050
Personalkostnader	Not 6	-77 959	-74 853
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-613 037	-609 778
Summa rörelsekostnader		-2 084 148	-2 109 782
RÖRELSERESULTAT		125 556	94 383
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 028	4 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 425	-210 062
Summa finansiella poster		-164 397	-205 739
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-38 842	-111 356
ÅRETS RESULTAT		-38 842	-111 356

0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	61 451 155	62 053 570
Maskiner	Not 9	18 466	0
Inventarier	Not 10	18 536	25 899
Summa materiella anläggningstillgångar		61 488 157	62 079 469
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 491 657	62 082 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		34 105	10 603
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 399 652	2 011 141
Summa kortfristiga fordringar		2 433 757	2 021 744
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 157 045	1 153 096
Summa kassa och bank		1 157 045	1 153 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 590 803	3 174 840
SUMMA TILLGÅNGAR		65 082 460	65 257 808

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 741 850	53 741 850
Kapitaltillskott		754 843	754 843
Fond för yttre underhåll	Not 13	656 365	493 788
Summa bundet eget kapital		55 153 058	54 990 481
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 820 895	-4 546 962
Årets resultat		-38 842	-111 356
Summa fritt eget kapital		-4 859 736	-4 658 318
SUMMA EGET KAPITAL		50 293 322	50 332 163
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 395 000	6 500 000
Summa långfristiga skulder		10 395 000	6 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 129 970	8 084 970
Leverantörsskulder		73 923	147 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	190 245	193 402
Summa kortfristiga skulder		4 394 138	8 425 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 082 460	65 257 808

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar	30–50 år	30–50 år
Fjärrvärmeanläggning	25 år	25 år
Maskiner	5 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 554 914	1 560 878
Hyror bostäder	325 397	325 659
Hyror lokaler	329 331	317 326
Öresutjämning	62	52
	2 209 704	2 203 915

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	250
	0	250

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 987	35 580
	Fastighetsskötsel beställning	12 098	10 108
	Snöröjning/sandning	9 951	9 275
	Städning entreprenad	61 566	38 951
	Städning enligt beställning	2 940	9 002
	Mattvätt/Hyrmattor	10 842	10 241
	Hissbesiktning	2 750	2 625
	Myndighetstillsyn	0	31 250
	Gemensamma utrymmen	645	0
	Sophantering	5 436	0
	Gård	6 944	3 545
	Serviceavtal	5 921	5 763
	Förbrukningsmateriel	502	2 478
	Teleport/hissanläggning	4 470	4 470
	Brandskydd	0	31 751
		159 052	195 039
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 086	0
	Brf Lägenheter	0	3 750
	Tvättstuga	14 364	2 695
	Entré/trapphus	2 650	0
	VVS	0	65 186
	Värmeanläggning/undercentral	13 828	0
	Elinstallationer	0	6 006
	Hiss	0	25 570
	Fönster	0	27 894
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 009
		59 928	150 110
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	37 825
	Gemensamma utrymmen	190 500	0
	Sophantering/återvinning	0	127 000
	Källare	92 500	0
		283 000	164 825
	Taxebundna kostnader		
	El	59 603	57 227
	Värme	353 936	359 763
	Vatten	50 319	48 925
	Sophämtning/renhållning	32 312	40 649
		496 170	506 564
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 981	50 606
	Kabel-TV	76 351	75 801
		128 332	126 407
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 436	97 156
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 233 918	1 240 101

d

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 451	2 451
	Tele- och datakommunikation	3 187	3 177
	Juridiska åtgärder	22 703	25 125
	Inkassering avgift/hyra	1 700	3 400
	Hysesförluster	0	10
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	3 921	2 359
	Styrelseomkostnader	2 810	1 300
	Fritids- och trivselkostnader	7 512	2 737
	Förvaltningsarvode	89 708	86 975
	Administration	3 223	2 501
	Konsultarvode	0	33 106
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 840
		159 234	185 050

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	57 800
	Sociala kostnader	17 959	17 053
		77 959	74 853

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	464 834	464 834
	Förbättringar	137 581	137 581
	Maskiner	3 259	0
	Inventarier	7 363	7 363
		613 037	609 778

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 802 375	67 802 375
	Utgående anskaffningsvärde	67 802 375	67 802 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 748 805	-5 146 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-602 415	-602 415
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 351 220	-5 748 805
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 451 155	62 053 570
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 479 065	19 479 065
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 930 000	34 892 000
	Taxeringsvärde mark	66 204 000	47 406 000
		109 134 000	82 298 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 000 000	79 000 000
	Lokaler	4 134 000	3 298 000
		109 134 000	82 298 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 066	44 066
	Nyanskaffningar	65 791	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	109 857	44 066
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 066	-44 066
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 259	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 325	-44 066
	Redovisat restvärde vid årets slut	62 532	0

d

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 133	90 133
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	90 133	90 133
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-64 234	-56 870
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 363	-7 363
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 597	-64 233
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 536	25 900

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 649	7 649
	Skattefordran	71 897	82 177
	Klientmedel hos SBC	2 320 106	1 921 315
		2 399 652	2 011 141

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	493 788	246 894
	Reservering enligt stadgar	327 402	246 894
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-164 825	0
	Vid årets slut	656 365	493 788

d

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,820 %	4 000 000	4 000 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,290 %	6 455 000	6 500 000	2023-01-30
Handelsbanken	0,850 %	4 069 970	4 084 970	2020-01-29
Summa skulder till kreditinstitut		14 524 970	14 584 970	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 129 970	-8 084 970	
		10 395 000	6 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 224 970 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 600 000	30 600 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	19 932	29 337
Avgifter och hyror	170 313	164 065
	190 245	193 402

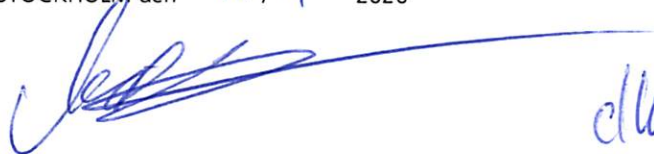
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planeras genomförande av fönsterkoll/underhåll, OVK-ventilationskontroll, radonmätning, stamspolning av de 4 lägenheterna som ännu inte gjorts, samt utförande av energideklaration.

0

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 4 2020



Alexander Katsoulakis
Ordförande



Mirja-Karin Pettai
Sekreterare



Klas Eriksson Bjerstedt
Kassör

Martin Olof Drakenberg
Ledamot



Johan Lundholm
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Fabriken 26, org.nr 769608-5237.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Fabriken 26 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Fabriken 26 för räkenskapsåret 2019 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 april 2020



Carina Toresson