allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Fabriken i Örby

769613-7285

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Fabriken i Örby
769613-7285

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1januari - 31 december, 2016.

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-04 och nuvarande stadgar 2012-09-28 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är Stockholm, Stockholms kommun.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Domkraften 4	2010	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1947 och består av 2 hus.

Byggnadens totalareal är enligt fastighetstaxeringen 1 376 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	14	5	2	-

I de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Kontor	82	ja	2019-08-31	2-årig m förlängning
Butik	25	ja	2019-05-31	2-årig m förlängning

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Tvättstuga
- Cykelrum

Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhållsrenovering B-huset	2009	Omfattande renovering av lägenheterna.
Ombyggnation I-huset	2009	Ombyggnation av fastighet till bostäder.
Forts. underhållsrenovering B-huset	2010	
Forts ombyggnation I-huset	2010	
Åtgärder efter garantibesiktning	2011	Anmärkningar korrigerades.
Åtgärder efter garantibesiktning	2012	Anmärkningar korrigerades.
Åtgärder efter garantibesiktning	2013	Anmärkningar korrigerades.
Hissen I-huset	2013	Ny hissmotor
Inga större underhållsåtgärder	2014	
Hissen I-huset	2015	Hissfästen samt fångbrytare
Stamspolning i I-huset	2016	

Förvaltning
Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

– Ekonomisk förvaltning
– Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Jensen Drift & Underhåll AB.

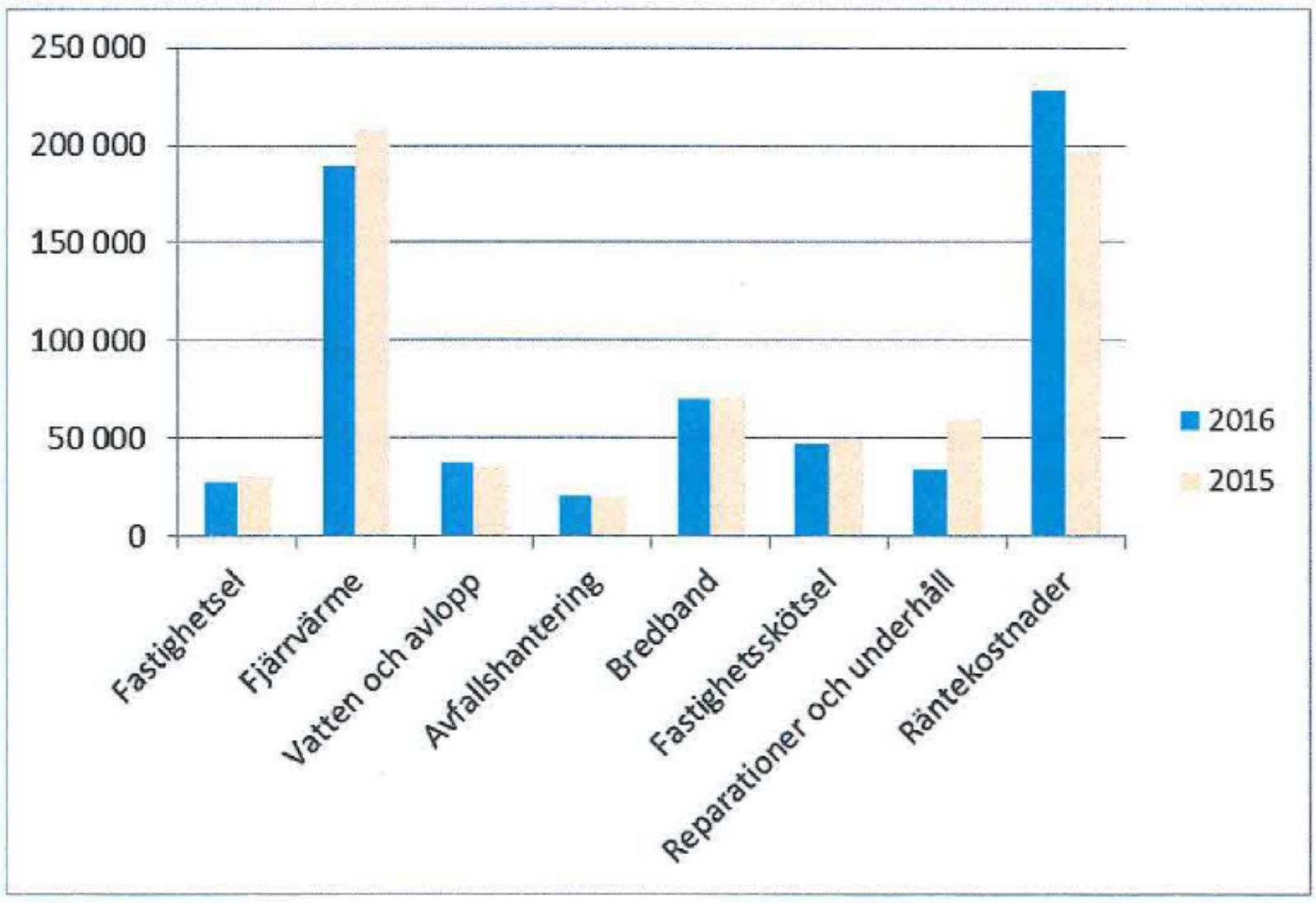
Föreningens ekonomi
Föreningen har inte haft några anställda.

Föreningen tillämpar K2 redovisningsreglerna.

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår år 1-5 (2010-2015). From år 2016 utgår halv fastighetsavgift och from år 2021 utgår hel fastighetsavgift. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen har under 2016 valt att höja avgiften ytterligare för att nå balans i ekonomin.

Fördelning av väsentliga kostnader:



MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 31
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 3
Antalet medlemmar vid årets slut - 34

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.
Under året har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrning.

Styrelsen
Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Anne Karlsson	Ordförande
Patrik Bergwall	Ledamot
William Romanov	Ledamot, Kassör
Jimmie Sjögren	Ledamot
Daniel Ålin	Suppleant
Susanne Sykes	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: samtliga

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag
Alf Persson/Juristbyrån Juridicon	Extern Revisor

Valberedning

Namn	Uppdrag
Markus Wegscheider	

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

- För att ytterligare stärka föreningens ekonomiska situation har avgifterna i föreningen höjts under året.
- Avtalet med TV- och bredbandsleverantören har omförhandlats vilket har gett kraftigt ökad bandbredd (500+ Mbit) från tidigare 10 Mbit.
- Stamspolning har genomförts i I-huset.
- Radonmätning har slutförts med godkänt resultat för bägge fastigheterna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

- Inga väsentliga händelser eller planerade underhållsarbeten.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 394 kvm bostäder och 1 501 kvm totalyta.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2016	2015	2014
Nettoomsättning	982 656	822 647	1 120 124
Resultat efter finansiella poster	-17 946	-143 577	136 924
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	595	495	731
Lån/kvm totalyta	11 324	11 391	11 391
Soliditet, %	67	67	67

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebar att allt eget kapital förbrukat.

Förändringar eget kapital

	Inbetalda insatser	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	36 333 500	-315 742	-143 577
Resultat disposition enligt beslut av föreningsstämma:			
överföres till balanserat resultat		-143 577	143 577
Årets resultat			-17 946
Belopp vid årets utgång	**36 333 500**	**-459 319**	**-17 946**

RESULTATDISPOSITION

	Belopp i kr
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-459 319
Årets resultat	-17 946
Totalt	**-477 265**
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-477 265
Totalt	**-477 265**

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	***2016-01-01-2016-12-31***	***2015-01-01-2015-12-31***
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	982 656	822 647
Övriga rörelseintäkter		-	4 290
Summa rörelseintäkter		**982 656**	**826 937**
Fastighetskostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	*2,3*	-576 618	-577 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*4,6*	-196 247	-196 914
Summa fastighetskostnader		-772 865	-774 134
Rörelseresultat		**209 791**	**52 803**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		478	418
Räntekostnader	*5*	-228 215	-196 798
Summa finansiella poster		-227 737	-196 380
Resultat efter finansiella poster		**-17 946**	**-143 577**
Resultat före skatt		-17 946	-143 577
Årets resultat		**-17 946**	**-143 577**

allabrf.se

Brf Fabriken i Örby
769613-7285

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	***2016-12-31***	***2015-12-31***
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	52 524 423	52 720 670
Summa materiella anläggningstillgångar		52 524 423	52 720 670
Summa anläggningstillgångar		**52 524 423**	**52 720 670**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		-	22 090
Övriga fordringar		7 387	7 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	38 334	53 523
Summa kortfristiga fordringar		45 721	82 938
Kassa och bank			
Kassa och bank	*8*	549 330	434 867
Summa kassa och bank		549 330	434 867
Summa omsättningstillgångar		**595 051**	**517 805**
SUMMA TILLGÅNGAR		**53 119 474**	**53 238 475**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 333 500	36 333 500
Summa bundet eget kapital		**36 333 500**	**36 333 500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-459 319	-315 742
Årets resultat		-17 946	-143 577
Summa fritt eget kapital		**-477 265**	**-459 319**
Summa eget kapital		35 856 235	35 874 181
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	16 998 057	17 098 057
Övriga skulder		20 460	19 500
Summa långfristiga skulder		**17 018 517**	**17 117 557**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 084	79 917
Skatteskulder		27 668	6 980
Övriga skulder		8 429	11 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*10*	145 541	147 951
Summa kortfristiga skulder		**244 722**	**246 737**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**53 119 474**	**53 238 475**

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

Hyres - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%

Mark skrivs inte av.

Noter till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Årsavgifter bostäder	828 964	690 630
Hyresintäkter lokaler	95 008	94 921
Hyresintäkter garage och p-platser	38 800	25 200
Hyresintäkter förråd	15 000	9 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 874	2 892
Övriga avgifter och intäkter	10	4
Summa	**982 656**	**822 647**

Not 2 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Styrelsearvoden har utgått med 0 kr.

Not 3 Drifts - fastighetskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsskötsel och städning	47 377	49 596
Löpande reparationer	18 619	52 946
Periodiskt underhåll	15 150	6 825
Fjärrvärme	189 499	207 937
Fastighetsel	27 673	30 472
Vatten	37 294	35 195
Sophämtning	20 899	19 787
Försäkringspremier	13 013	16 863
Bredband	70 323	70 654
Tvättstugehyra	23 056	23 098
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 668	6 980
Revisionsarvoden	24 329	-
Kameral förvaltning (avtal)	36 013	35 112
Övriga förvaltningskostnader	11 476	15 781
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 838	3 337
Bankavgifter	4 191	1 538
Övriga kostnader	4 200	1 099
Summa	**576 618**	**577 220**

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Byggnader	196 247	196 914
Summa	**196 247**	**196 914**

Not 5 Räntekostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	228 157	196 378
Övriga räntekostnader	58	420
Summa	**228 215**	**196 798**

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	39 516 000	39 516 000
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	39 516 000	39 516 000
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-462 830	-265 916
-Årets avskrivningar	-196 247	-196 914
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-659 077	-462 830
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	13 667 500	13 667 500
Redovisat värde vid årets slut	**52 524 423**	**52 720 670**
Taxeringsvärde byggnad	19 695 000	18 745 000
Taxeringsvärde mark	6 453 000	5 730 000
Summa	**26 148 000**	**24 475 000**
Taxeringsvärde bostäder	25 474 000	23 777 000
Taxeringsvärde lokaler	674 000	698 000
Summa	**26 148 000**	**24 475 000**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetsförsäkring	4 337	17 350
Kameral förvaltning	9 387	9 003
Fastighetsförvaltning	2 500	5 000
Bredband	17 541	17 601
Tvättstugehyra	4 569	4 569
Summa	**38 334**	**53 523**

Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	*2015-12-31*
Swedbank	471 431	354 792
Handelsbanken	77 899	80 075
Summa	**549 330**	**434 867**

allabrf.se

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek Handelsbanken	*Räntesats % 2016-12-31*	*Räntesats % 2015-12-31*	*Slutbet dag*	*Belopp 2016-12-31*	*Belopp 2015-12-31*
45285	1,450%	1,450%	2017-12-01	5 000 000	5 000 000
45286	1,810%	1,810%	2019-12-01	5 000 000	5 000 000
163282	0,800%	1,110%	2017-06-01	6 998 057	7 098 057
Summa				**16 998 057**	**17 098 057**

Under året har 100 000 kr amorterats.

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	25 750 000	25 750 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förskottsbetalda avgifter/hyror	71 252	86 395
Upplupen ränta	20 116	22 776
Fjärrvärme	28 066	25 658
Fastighetsel	3 732	3 372
Revisionsarvode	12 250	-
Årsredovisning	10 125	9 750
Summa	**145 541**	**147 951**

Underskrifter

Stockholm, den 2017-05-02

Anne Karlsson

William Romanov

Patrik Bergvall

Jimmie Sjögren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-16

Alf Persson
Extern revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman i **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Fabriken i Örby, Älvsjö** i Stockholm, 769613-7285

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **BRF Fabriken i Örby,** omfattande räkenskapsåret **2016-01-01 – 2016-12-31.**

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd samt Bfnar 2009:1 och 2016:10 Årsredolvisning för mindre ekonomiska föreningar och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Jag tillstyrker styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2017

Alf Persson