

Årsredovisning för
Brf Fabriken 32
769605-9463

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

ÅRSREDOVISNING 2019 – BRF FABRIKEN 32

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 32 i Högalids församling i Stockholm avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Björn Westling	ordförande
Maria Holgersson	vice ordförande
Emma Gezelius	kassör
Daniel Griffel	sekreterare
Anders Forsberg	ledamot
Helena Kyrning	ledamot
Jakob Koranyi	suppleant
Hannes Mellberg	suppleant

Styrelsen har under 2019 haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Sonny Jansson (auktoriserad revisor).

Intern revisor har varit Bengt-Åke Berg.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Tomas Weber (sammankallande) och Sebastian Bäckman.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Antal bostadsrätter vid årets slut var 42. Föreningen har en hyresgäst.

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 22 maj 2019.

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum (jmf. 5 överlåtelse under 2018).

Den administrativa (ekonomiska) förvaltningen av fastigheten har under 2019 som tidigare utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Ansvarig för den tekniska förvaltningen av fastigheten har varit styrelsemedlemmarna.

Föreningen har en webbplats: www.fabriken32.se.

Föreningens övernattningslägenhet har administrerats av Karina Naylor. Uthyrningen har givit en intäkt om 20 250 kr (24 965 kr under 2018), vilket motsvarar 135 övernattningar. Lägenheten har alltså utnyttjats väl av föreningens medlemmar.

Föreningen har under året utfört en insats inom systematiskt brandskyddsarbete.

Flera nyhetsbrev har skickats via e-post till de boende i fastigheten.

En gemensam städdag har hållits lördagen den 28 september 2019.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Fabriken 32 på adressen Folkskolegatan 22 i Stockholm. Föreningen förvärvade fastigheten från Skandia den 16 december 2004. Fastigheten är ett flerfamiljshus med totalt 43 bostadslägenheter och tre lokaler av olika storlek, en av lokalerna är mycket liten.

Byggnaden är uppförd 1930. Värdeår är 1986 då en stor ombyggnad gjordes. Antal våningar är 9 varav 3 i suterräng. Bostadsytan är 3 086 kvm. Lokalytan är 374 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Ekonomi

Till rörelseresultatet för 2019 har bidragit att kostnaderna för föreningens lån som tidigare varit mycket låga under året. Vidare har kostnaderna för planerat underhåll varit väsentligt lägre än för ett genomsnittligt år. Detta kan jämföras med de väsentligt högre kostnader för planerat underhåll under föregående år 2018 samt planerade större kostnader för år 2020.

Föreningens samtliga fyra lån ligger hos Nordea. Föreningen har goda villkor och mycket låga räntekostnader. Föreningen har två lån med rörlig ränta. Nästa gång ett lån

med rörlig ränta ska läggas om är i maj 2020 och nästa gång ett bundet lån ska läggas om är i november 2021.

Föreningens skuldsättning 2019 är den samma jämfört med 2018. Under 2018 ökade skulden med 800 000 kr och under 2017 gjordes en amortering om 1 300 000 kr.

Drifts- och fastighetskostnaderna för 2019 är betydligt lägre än för 2018. Det beror till största delen på att planerat underhåll inte har genomförts under året. Att notera är att kostnaderna för planerat underhåll under 2018 var ovanligt höga och att kostnader för 2020 också beräknas bli större än för ett genomsnittligt år.

Föreningen tar sedan 2018 in avgifter för balkongunderhåll, det totala avgiftsuttaget har dock inte ändrats genom att årsavgifterna samtidigt sänktes med motsvarande summa. Under 2019 blev intäkten 15 168 kr. Avgifterna ska enligt stämmobeslut bokföras i ett separat konto så att det blir tydligt hur medlen används. Att notera är att kostnaderna hittills (95 550 kr under 2018) vida överstigit intäkterna.

Föreningen tar sedan 2018 också in avgifter för andrahandsuthyrning, vilket under 2019 resulterade i en intäkt om 12 973 kr (7 582 kr under 2018). Andrahandsuthyrning skapar kostnader och merarbete för föreningen som kompenseras genom avgiften.

Föreningen har ett gruppabonnemang med Telenor (tidigare Bredbandsbolaget) för internetleverans som är kostnadsfritt för de boende. Bredbandsbolaget bekostade 2010 installationen av fastighetens lokala nätverk och fick då ensamrätt till nätet under avtalstiden. Det nu gällande avtalet förlängs årligen.

Föreningen betalar även för leverans av kabelteve via företaget Comhem (vars så kallade small-paket ingår i basutbudet).

Städning i gemensamma utrymmen har under 2019 utförts av leverantören Fina rum AB.

Alla föreningens lokaler är uthyrda.

Föreningen har ett hyresavtal med företaget Hi3G Access AB om antenner på byggnadens tak. Den hyra som betalats in till föreningen för 2019 uppgår till 40 616 kr.

Förebyggande åtgärder mot råttor utförs återkommande genom företaget Anticimex.

Årsavgifter

Styrelsen gör i samband med bokslut och budgetarbete kontinuerligt bedömningar om man behöver justera nivån på årsavgifterna för att hålla jämna steg med kostnader och framtida underhåll. Förändring av årsavgifterna har gjorts endast en gång sedan föreningens köp av fastigheten 2004, en höjning med 6 % som trädde i kraft den 1 januari 2015.

Styrelsearvoden

Under 2019 betalades arvoden till de förtroendevalda (exkl. sociala avgifter/lönebikostnader) om 52 500 kr. Enligt beslut av årsstämman 2018 kunde kostnaden för arvoden till de förtroendevalda motsvara maximalt 1,2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter, d.v.s. motsvarande ca 1,5 prisbasbelopp (prisbasbelopp för 2019 är 46 500 kr). Årsstämman 2019 beslutade att de förtroendevaldas arvoden skulle vara av samma storlek för räkenskapsåret 2019.

Ombyggnad och planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras med jämna mellanrum. Underhållsplanen bygger på och har sitt ursprung i Densia AB:s tekniska besiktning av fastigheten inför förvärvet år 2004. Underhållsplanen uppdaterades senast under november 2019.

Följande planerat underhåll har utförts under 2019:

- Renovering av tvättstugorna.

Framtida underhåll inkluderar bland annat följande:

- Putsreparationer på delar av fasaden mot gatan samt renovering av fönster (2020). Preliminär kostnad: 300 000 kr inkl. moms.
- Byte av fjärrvärmecentral (2020). Kostnad: 400 000 kr inkl. moms.
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK (2020), inklusive efterföljande åtgärder.
- Underhåll av entréport inklusive byte av kodlås (2020).
- Återkommande stamspolningar vart femte år. Kostnad ca 55 000 kr inkl. moms.
- Reparation/byte av hissar, hissmaskiner och dörrar.
- Stambyte (beräknas preliminärt ske år 2044, d.v.s. 60 år efter värdeåret 1986 eftersom stammar beräknas hålla 50–70 år).

Genomsnittligt kommande årligt underhåll enligt underhållsplanen är 209 202 kr.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi, som tidigare, är i balans och menar att man har kontroll över det framtida underhållet av fastigheten.

Resultat och ställning, flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2407	2400	2353	2375	2 374	2 267
Rörelseresultat tkr	544	-1 034	-16	513	412	280
Resultat efter finansiella poster tkr	408	-1 177	-190	303	79	-185
Årets resultat tkr	408	-1 177	-190	303	79	-185
Balansomslutning tkr	74 720	74 304	76 612	76 129	77 309	76 908
Soliditet	82,0 %	81,9 %	83,1 %	81,7 %	80,0 %	76,1 %

Några nyckeltal

	Budget för 2020		2019		2018		2017	
	Per år	månad	Per år	månad	Per år	månad	Per år	månad
Genomsnittlig avgift per kvm	628	52	628	52	634	53	635	53
Driftskostnader* per kvm	470	39	442	37	964	80	401	33
Planerat underhåll per kvm	386	32	9	1	438	36	38	3
Räntekostnader per kvm	45	4	45	4	47	4	76	6
Skuld per kvm	4324		4324		4324		4489	

Not:

Driftskostnader anges exklusive planerat underhåll.

I beräkningen ovan har en boyta om 3021 kvm använts, exklusive hyresrätt och lokaler.

Genomsnittligt kommande årligt underhåll enligt underhållsplanen (280 300 kr) motsvarar 93 kr per kvm och år.

Förändringar i eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	60 400 957	2 937 483	546 877	-1 877 252	-1 177 301	60 830 763
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-301 456	301 456		
Balanseras i ny räkning				-1 177 301	1 177 301	
Balkongfond			22 865			22 865
Årets resultat					408 097	408 097
Belopp vid årets utgång	60 400 957	2 937 483	268 286	-2 753 097	408 097	61 261 726

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	408 098
Balanserad förlust	<u>-2 753 097</u>
	-2 344 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-28 550	<i>Minskar yttre fonden</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	323 889	<i>Ökar yttre fonden</i>
Överförs i ny räkning	<u>-2 640 338</u>	
	-2 344 999	

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 406 754	2 399 636
Övriga rörelseintäkter		519	25 840
Summa rörelseintäkter		2 407 273	2 425 476
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 333 926	-2 912 051
Övriga externa kostnader	4	-21 922	-25 004
Personalkostnader och arvoden	5	-80 885	-87 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-426 072	-435 251
Summa rörelsekostnader		-1 862 805	-3 459 406
Rörelseresultat		544 468	-1 033 930
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 371	-143 372
Summa finansiella poster		-136 371	-143 372
Resultat efter finansiella poster		408 097	-1 177 302
Resultat före skatt		408 097	-1 177 302
Årets resultat		408 097	-1 177 301

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 591 945	72 999 561
Inventarier, maskiner och installationer	7	276 732	295 188
Summa materiella anläggningstillgångar		72 868 677	73 294 749
Summa anläggningstillgångar		72 868 677	73 294 749
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 131	12 170
Övriga fordringar		389	1 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 088	66 662
Summa kortfristiga fordringar		80 608	80 323
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 771 519	928 808
Summa kassa och bank		1 771 519	928 808
Summa omsättningstillgångar		1 852 127	1 009 131
SUMMA TILLGÅNGAR		74 720 804	74 303 880

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 338 440	63 338 440
Fond för yttre underhåll, balkongfond		268 286	554 575
Summa bundet eget kapital		<u>63 606 726</u>	<u>63 893 015</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 753 097	-1 877 252
Årets resultat		408 097	-1 177 301
Summa fritt eget kapital		<u>-2 345 000</u>	<u>-3 054 553</u>
Summa eget kapital		<u>61 261 726</u>	<u>60 838 462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 061 397	13 061 397
Summa långfristiga skulder		<u>13 061 397</u>	<u>13 061 397</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		120 749	106 738
Skatteskulder		3 612	3 470
Övriga skulder		5 095	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 225	293 813
Summa kortfristiga skulder		<u>397 681</u>	<u>404 021</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 720 804</u>	<u>74 303 880</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	408 097	-1 177 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	426 072	435 251
	<u>834 169</u>	<u>-742 050</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	834 169	-742 050
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	-285	-7 287
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-6 341	61 442
Ökning/Minskning balkongfond	15 168	7 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	842 711	-680 197
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	800 000
Årets kassaflöde	842 711	119 803
Likvida medel vid årets början	928 808	809 005
Likvida medel vid årets slut	1 771 519	928 808

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>	<i>(ÅR föregående)</i>
Byggnad	100	(100)
Ombyggnad entreport	100	(100)
Fasadrenovering och fönster	100	(100)
Inventarier	25	(25)
Maskiner	10	(10)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 898 136	1 915 857
Hyror	465 184	443 959
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 739	7 275
Övriga hyresintäkter	33 695	32 545
	2 406 754	2 399 636

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	6 155	3 610
Städning	62 630	61 217
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 634	11 341
Snöröjning	12 018	11 823
Reparationer	152 792	181 140
El	70 571	96 843
Uppvärmning	473 944	492 143
Vatten	71 274	69 950
Sophämtning	48 864	40 084
Försäkringspremie	69 611	75 276
Fastighetsavgift bostäder	59 211	57 491
Fastighetsskatt lokaler	19 630	18 070
Övriga fastighetskostnader	17 786	2 635
Kabel-tv/Bredband/IT	88 128	87 871
Förvaltningsarvode ekonomi	90 263	88 041
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 913	1 106
Panter och överlåtelser	9 068	7 963
Juridiska åtgärder	14 875	2 875
Övriga externa tjänster	9 009	12 699
	1 305 376	1 322 178
Planerat Underhåll		
Tvättstuga	28 550	26 525
VA/Sanitet	-	158 812
Hissar	-	123 670
Stambyte	-	1 149 066
Balkonger	-	95 550
Övrigt	-	36 250
	28 550	1 589 873
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 333 926	2 912 051

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	2 000	1 325
Konsultarvode	-	6 038
Revisionarvode	19 922	17 641
Summa	21 922	25 004

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	52 500	52 900
Övrigt arvode styrelse	10 500	-
Lön	-	16 000
Sociala kostnader	17 885	18 200
	80 885	87 100

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	38 113 997	38 113 997
-Ombyggnad	2 647 235	2 647 235
-Mark	36 357 043	36 357 043
	77 118 275	77 118 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 118 714	-3 711 098
-Årets avskrivning enligt plan	-407 616	-407 616
	-4 526 330	-4 118 714
Redovisat värde vid årets slut	72 591 945	72 999 561
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 963 000	34 807 000
Mark	67 000 000	47 000 000
	107 963 000	81 807 000
Bostäder	106 000 000	80 000 000
Lokaler	1 963 000	1 807 000
	107 963 000	81 807 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	580 511	580 511
	580 511	580 511
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-285 323	-257 688
-Årets avskrivning enligt plan	-18 456	-27 635
	-303 779	-285 323
Redovisat värde vid årets slut	276 732	295 188

Not 8 Kassa och bank

	2019	2018
Kassa	5 400	5 400
Sparkonto	463 654	439 709
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 302 465	483 699
Summa	1 771 519	928 808

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2018-12-31</i>
Nordea	2020-05-29	0,88%	1 000 000	1 000 000
Nordea	3-månader	1,00%	4 155 143	4 155 143
Nordea	2021-11-17	1,23%	3 906 254	3 906 254
Nordea	2024-11-20	1,18%	4 000 000	4 000 000
			13 061 397	13 061 397

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 639 000	23 639 000
Summa ställda säkerheter	23 639 000	23 639 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

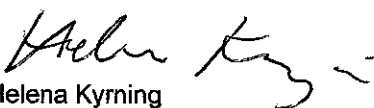
Stockholm 2020-04-26



Björn Westling


Maria Holgersson


Emma Gezelius


Daniel Griffel


Helena Kyrning


Anders Forsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-26


Sonny Jansson
Av föreningen vald auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-26


Bengt-Åke Berg
Av föreningen vald intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabriken 32

Org.nr 769605-9463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 32 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-05-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 32 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:

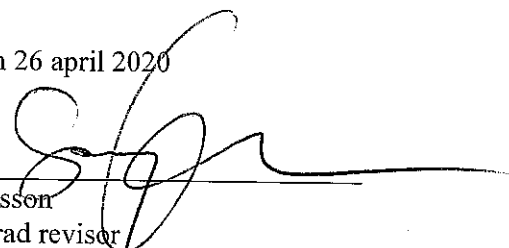
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Gävle den 26 april 2020

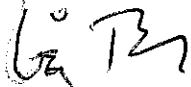


Sonny Jansson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman

Som internrevisor har jag läst igenom protokollen för 2019 och t.o.m. mars 2019 samt förslagen till förvaltningsberättelse och årsredovisning. Jag har haft en överläggning med styrelsen om frågor som därvid aktualiserats. Jag konstaterar att föreningens ekonomiska ställning är mycket stark och jag rekommenderar föreningsstämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

Stockholm den 16 april 2020



Bengt Åke Berg

Budget 2020

Företag: Fabriken 32 Brf / 05541
 Kostnadsställe:
 Adress: Folkskolegatan 22
 11735 STOCKHOLM
 Fastighetsbeteckning: Stockholm Fabriken 32

Förvaltare: ANSK
 Företag: 05541
 Budgetår: 2020
 Budgetens startmånad: 1
 Utfall t.o.m månad: 9

Status: 3 Skickad

1 - Ej startad, 2 - Pågående, 3 - Skickad till kund, 4 - Avslutad

TSEK

Utfall 2018 Jan-Dec	Budget 2019 Jan-Dec	Utfall 2019 Jan-Sep	Budget 2020 Jan-Dec	Ändringar 2020 Jan-Dec	Kommentar
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	------------------------	-----------

INTÄKTER

Hyresintäkter, årsavgifter

3011 Hyror, bostäder ej moms	95	98	73	98	Q4*4
3013 Hyror, lokaler moms fria	343	353	281	360	Q4*4
3017 Fastighetsskatt, lokaler moms	6	6	4	7	Q4*4
3021 Årsavgifter, ej moms	1 916	1 919	1 424	1 903	balckongavg.intäkte Q4*4 Intäkter från balkongavgifter? Var syns de?

Sum hyresint, årsavg

2 360	2 376	1 782	2 368	0
-------	-------	-------	-------	---

Övriga intäkter

3221 Överlåtelseavgift enligt avtal	5	3	5		Budgeteras ej
3222 Pantsättningsavgift enligt avt	3	3	4		Budgeteras ej
3226 Avgift för andrahandsuthyrning, momsfri	8	5	11	12	12
3250 Övernattnings- & turistigh, momsfri	25	26		26	Lika tidigare budget
3990 Försäkringsersättning, ej moms	26				

Sum övriga rörelseint

67	37	20	38	12
----	----	----	----	----

SUMMA INTÄKTER

2 427	2 413	1 802	2 406	12
-------	-------	-------	-------	----

Fastighetsskötsel

4120 Städning	-61	-59	-38	-60	Karing Granbäcks fina rum 4875 kr/mån + höjn 3 %
4122 Städning utöver avtal		-6		-6	Lika tidigare budget
4141 Hiss skötselavtal, besikt	-11	-11	-10	-12	Otis serviceavtal 7000 kr + besiktning 5 000 kr
4162 Snöröjning	-12	-20		-20	Uppskattad
4190 Övr kostn fastighetsskötsel	-4	-10	-6	-10	Uppskattad

Sum fastighetsskötsel

-88	-106	-54	-108	0
-----	------	-----	------	---

Reparationer

4300 Löpande reparationer	-36	-200		-200	Styrelsen får återkomma
4330 Gemensamma utrymmen	-2				
4334 Tvättstuga	-5		-41		
4341 VA/Sanitet	-88				
4343 Ventilation	-39		-18		
4344 El	-2				
4346 Hisskötsel	-4		-47		
4348 Lås	-5		-2		
4350 Byggnad			-20		

Sum reparationer

-181	-200	-128	-200	0
------	------	------	------	---

Underhåll

4500 Planerat underhåll	-36	-514		-1 165	-1 165	Styrelsen
4534 Tvättstuga	-27					
4541 VA/Sanitet	-159					
4542 Värme				0	0	
4543 Ventilation				0	0	
4546 Hissar	-124			0	0	
4547 Stambyte	-1 149					
4552 Fasad				0	0	
4553 Fönster				0	0	
4554 Balkonger/terrasser	-96					

Sum underhåll

-1 591	-514	0	-1 165	-1 165
--------	------	---	--------	--------

Taxebundna kostnader

4610 El	-97	-95	-48	-90	Beräknat enl utfall
4620 Uppvärmning	-492	-510	-306	-600	Enl Fortums fjärrvärmeprognos
4630 Vatten och avlopp	-70	-70	-36	-71	St Vatten, årskostnad enl faktura
4640 Sophämtning enligt avtal	-23	-26	-13	-27	St Vatten 6400 kr/kv + höjn 3%
4642 Grovsophämtning	-17	-15	-18	0	0 Uppskattad

Sum taxeb kostnader

-699	-716	-421	-688	0
------	------	------	------	---

Övriga driftskostnader

4710 Försäkringspremier	-75	-72	-52	-72	Brandkontoret
4761 Kabel-TV	-12	-12	-12	-12	Com-Hem, 2968 kr/kv + höjn 3 %
4762 IT/Bredband	-76	-80	-57	-80	Bredbandsbolaget 19065 kr/kv + höjn 3%
4811 Fastighetsavgift bostäder	-57	-60	-44	-61	1416 kr/lgh
4812 Fastighetsskatt lokaler	-18	-18	-14	-20	1 % taxvärde lokaler
5410 Förbrukningsinventarier			-12		
5460 Div förbrukningsmaterial	-3	-5	-2	-5	Lika tidigare budget
6230 Datakommunikation	-1	-1	-1	-1	loopia
6322 Juridiska arvoden	-3		-15		Styrelsen får återkomma
6410 Styrelsearvoden som inte är lön	-53	-56		-53	Enligt stämmoprotokoll
6420 Revisionsarvoden	-18	-20	-20	-20	Lundewalls revision
6470 Kostn styrelsemöten/årsstämma			-2		
6480 Ek. förvaltning enligt avtal	-88	-90	-68	-92	FA, 22595 kr/kv + höjn 3%
6482 Ek. förvaltning utöver avtal	-1		-10		
6491 Administration	-2				
6496 Panter & Överlåtelse	-8				budgeteras ej
6570 Övriga bankkostnader	-6	-3	-3	-3	Lika tidigare budget
6590 Övriga externa tjänster	-6				
6982 Medlemsavgifter (årsavgifter)	-5	-5	-5	-5	FA

Sum övriga driftskost

-432	-422	-317	-424	0
------	------	------	------	---

TSEK	Utfall 2018 Jan-Dec	Budget 2019 Jan-Dec	Utfall 2019 Jan-Sep	Budget 2020 Jan-Dec	Ändringar 2020 Jan-Dec	Kommentar
Personalkostnader						
7010 Löner till kollektivanställda	-16					
7510 Lagstadgad arbetsgivaravg	-18	-18		-17		31,42 % av styrelsearvode
Sum personalkost	-34	-18	0	-17	0	
Avskrivningar						
7821 Avskrivn byggnad	-381	-381	-286	-381		Enligt avskrivningsplan
7822 Avskrivn ombyggnad	-26	-26	-20	-26		Enligt avskrivningsplan
7831 Avskrivn maskiner	-9	-9		-9		Enligt avskrivningsplan
7833 Avskrivn installationer	-18	-18	-14	-18		Enligt avskrivningsplan
Sum avskrivningar	-434	-434	-320	-434	0	
Poster av engångskaraktär						
Sum poster engångskar	0	0	0	0	0	
Finansiella intäkter						
Sum finansiella intäkter	0	0	0	0	0	
Finansiella kostnader						
8410 Räntekostnader långfristig skuld	-143	-152	-100	-137		Enligt kapitalflik aktuella räntor
Sum finansiella kost	-143	-152	-100	-137	0	
Bokslutsdispositioner						
Sum bokslutsdisp	0	0	0	0	0	
Sum skatter och avgifter	0	0	0	0	0	
SUMMA KOSTNADER	-3 602	-2 562	-1 340	-3 173	-1 165	
Resultat före avsättning till yttre fond	-1 175	-149	462	-767	-1 153	
Avsättning till yttre fond				-324		
Resultat efter avsättning	-1 175	-149	462	-1 091	-1 153	

LIKVIDITETSPÅVERKAN

Resultat budgetår	-767
Avskrivning	434
Nya lån	
Amortering lån	0
Investeringar	
Utdelning/Ovriga egna uttag	
Insats/upplåtelse lgh	
Betalningsnetto	-333