



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fabriken 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fabriken 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1996-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

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

Styrelsen

Maria Hermansson	Ordförande
Carl Gustaf Viktor Gregefors	Ledamot
Maria Patsy Vasquez Engström	Ledamot

Fabian Hans Erik Ahlstrand	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Charlotta Almerén Jadling
My Blixt-Werner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-26. Extra stämma med anledning av tillägg i stadgarna. Andra mötet hålls efter årsskiftet.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FABRIKEN 4	1997	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via oljepanna & Bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

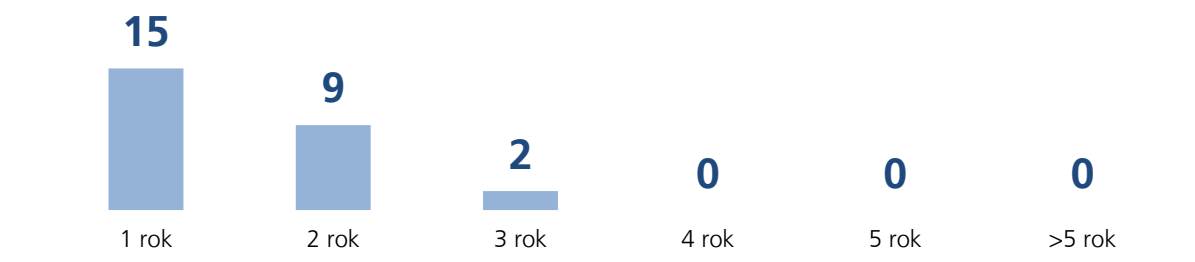
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 178 m², varav 1 128 m² utgör lägenhetsyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskyddskontroll	2020	Inspektion av värmepanna, lokaleldstäder & rökkanaler utförda utan avvikelser
Obligatorisk Ventilationskontroll	2020	Utförd av Svenska Ventilationsgruppen. Nedslag på ett antal lägenheter innebär ombesiktning senast 2021-03-30
Besiktning oljecistern	2020	Besiktning av oljecistern
Sotning	2020	Sotning av värmepanna olja och lokaleldstäder
Ombyggnad av befintliga ledningar till radiatorer, byte av ventiler, injustering.	2019	Utförd av MB2
Fasadrenovering, total	2015 - 2016	Utförd av Front(5års garanti)
Uppdatering Bredband	2014	Bredband från Ownit
Trapphusbelysning	2012	Gamla armaturer gick ej att reparera
Uppdatering tvättstuga	2012	Electrolux 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare + serviceavtal inkl. torkskåp
Bygga om Elrum i källaren	2009 - 2010	Trygga framtida 3-fas installationer
Elstambyte	2006 - 2007	
Byte av fönster	2006	
Nyinstallation av värmeutrustning	2005	
Rörstambyte	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till effektivare värmesystem	2021	Tidigast 2020, byte av spets (olja)
Radonmätning	2021	Helhusmätning av radonhalter
Byte av bergvärmepump	2021	Utfört januari 2021 av Sofia Allvärme Installation AB
Stamspolning	2021	Spolning av huvudstammar och individuella lägenhetsutbryt
Takomläggning	Tidigast 2022	Reparation papp & trä

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighets förvaltning	MB2

Föreningens ekonomi

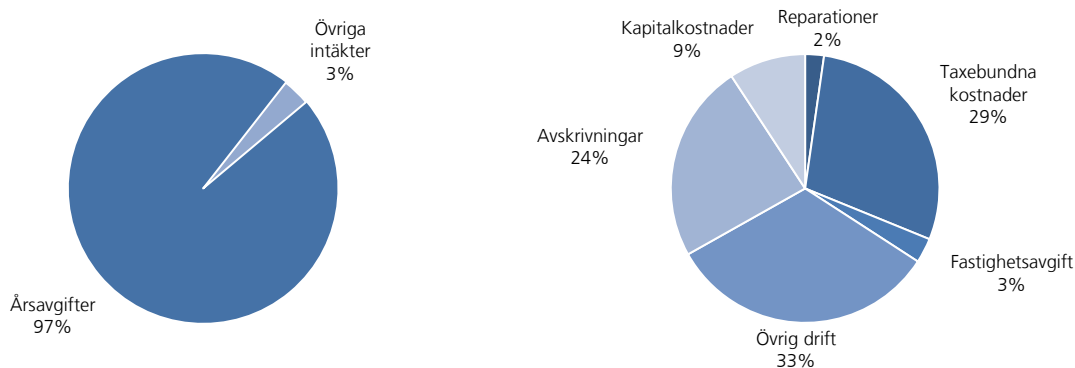
Föreningen planerar att upprätta en underhållsplan och flerårsbudget i samarbete med SBC.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 122 376	1 407 196
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 078 478	976 831
Finansiella intäkter	13	5
Minskning kortfristiga fordringar	420	0
Ökning av kortfristiga skulder	49 058	22 960
	1 127 969	999 796
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	869 702	1 093 364
Finansiella kostnader	119 812	121 786
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 282
Minskning av långfristiga skulder	48 092	66 184
	1 037 606	1 284 616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 212 738	1 122 376
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	90 363	-284 820

*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 1 429 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

Utöver löpande underhåll har större underhåll/inspektioner utförts:

Obligatorisk ventilationskontroll

Brandskyddskontroll

Besiktning av oljecistern

Sotning av oljepanna och eldstäder

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	923	828	828	818
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 843	6 885	6 944	7 003
Elkostnad/m ² totalyta	95	105	95	92
Värmekostnad/m ² totalyta	144	85	173	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	62	63	55	65
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	103	90	82
Soliditet (%)	19	21	25	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-222	-549	-403	-622
Nettoomsättning (tkr)	1 078	977	976	972

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 128 m² bostäder och 50 m² lokaler.

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	4 484 646	0	0	4 484 646
Upplåtelseavgifter	4 572 365	0	0	4 572 365
Fond för yttre underhåll	65 847	65 847	-119 847	119 847
S:a bundet eget kapital	9 122 858	65 847	-119 847	9 176 858
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 956 929	-65 847	-429 138	-6 461 944
Årets resultat	-221 695	-221 695	548 985	-548 985
S:a ansamlad förlust	-7 178 623	-287 542	119 847	-7 010 929
S:a eget kapital	1 944 234	-221 695	0	2 165 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-221 695
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 891 081
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 847
summa balanserat resultat	-7 178 623

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 178 623
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 078 478	976 831
Summa rörelseintäkter		1 078 478	976 831
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-701 898	-978 599
Övriga externa kostnader	Not 4	-141 520	-88 482
Personalkostnader	Not 5	-26 284	-26 283
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-310 671	-310 671
Summa rörelsekostnader		-1 180 374	-1 404 035
RÖRELSERESULTAT		-101 896	-427 204
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 812	-121 786
Summa finansiella poster		-119 799	-121 781
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-221 695	-548 985
ÅRETS RESULTAT		-221 695	-548 985

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	8 733 422	9 030 532
Maskiner	Not 8	27 123	40 685
Summa materiella anläggningstillgångar		8 760 545	9 071 216
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 763 345	9 074 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 710
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 264 290	1 171 638
Summa kortfristiga fordringar		1 264 290	1 174 348
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		15 091	15 091
Summa kassa och bank		15 091	15 091
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 279 381	1 189 439
SUMMA TILLGÅNGAR		10 042 726	10 263 455

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 057 011	9 057 011
Fond för yttre underhåll	Not 11	65 847	119 847
Summa bundet eget kapital		9 122 858	9 176 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 956 929	-6 461 944
Årets resultat		-221 695	-548 985
Summa fritt eget kapital		-7 178 623	-7 010 929
SUMMA EGET KAPITAL		1 944 234	2 165 929
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 652 488	7 700 580
Summa långfristiga skulder		7 652 488	7 700 580
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	66 184	66 184
Leverantörsskulder		95 900	97 380
Skatteskulder		75 936	72 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	207 984	161 088
Summa kortfristiga skulder		446 004	396 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 042 726	10 263 455

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2020	2019
Byggnader	66 år	66 år
Värme/kylanläggning	25 år	25 år
Elanläggning	20-25 år	20-25 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 046 256	934 156
Årsavgifter - bortfall	-5 166	0
Hyror förråd	1 500	6 000
Kabel-TV intäkter	31 100	31 200
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	5 425
Öresutjämning	58	50
	1 078 478	976 831

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	126 000	136 500
	Sotning	6 301	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 875	0
	Gård	904	2 152
	Serviceavtal	5 008	0
	Fordon	138	3 160
		150 226	141 812
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 455	0
	Entré/trapphus	323	0
	Värmeanläggning/undercentral	16 736	0
	Bredband	1 319	0
		29 833	0
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	375 000
		0	375 000
	Taxebundna kostnader		
	El	112 062	124 255
	Olja	169 330	100 139
	Vatten	73 123	73 933
	Sophämtning/renhållning	20 919	21 580
		375 434	319 907
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 869	26 092
	Bredband	78 892	78 496
		107 761	104 588
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	38 644	37 292
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	701 898	978 599
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	38 157	0
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 875	12 625
	Föreningskostnader	738	406
	Fritids- och trivselkostnader	138	1 855
	Förvaltningsarvode	67 196	66 176
	Administration	4 071	2 285
	Konsultarvode	12 645	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		141 520	88 482

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 284	6 283
		26 284	26 283
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	74 651	74 651
	Förbättringar	222 459	222 459
	Maskiner	13 561	13 561
		310 671	310 671
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 067 035	14 067 035
	Utgående anskaffningsvärde	14 067 035	14 067 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 036 503	-4 739 393
	Årets avskrivningar enligt plan	-297 110	-297 110
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 333 613	-5 036 503
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 733 422	9 030 532
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 658 853	1 658 853
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 149 000	11 149 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
		21 949 000	21 949 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 800 000	21 800 000
	Lokaler	149 000	149 000
		21 949 000	21 949 000

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 614	135 614
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	135 614	135 614
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 929	-81 368
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 561	-13 561
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 490	-94 929
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 124	40 685
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	66 643	64 353
	Klientmedel hos SBC	1 197 647	1 107 285
		1 264 290	1 171 638
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	119 847	54 000
	Reservering enligt stadgar	65 847	65 847
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-119 847	0
	Vid årets slut	65 847	119 847

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,010 %	3 537 172	3 555 264	2022-04-20
Nordea	0,760 %	1 444 000	1 444 000	2021-11-13
Nordea	0,850 %	2 737 500	2 767 500	2023-09-20
Summa skulder till kreditinstitut		7 718 672	7 766 764	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-66 184	-66 184	
		7 652 488	7 700 580	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 387 752 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	52 125	0
Arvoden	40 000	20 000
Sociala avgifter	12 568	6 284
Ränta	13 306	11 905
Avgifter och hyror	89 985	80 899
Städ & Rondering	0	42 000
	207 984	161 088

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte bergvärmepump utfört januari 2021

Spolning av avloppsstammar planerat första kvartalet 2021

Styrelsens underskrifter

STOCKSUND den 13 / 4 2021



Maria Hermansson
Ordförande



Carl Gustaf Viktor Gregefors
Ledamot



Maria Patsy Vasquez Engström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021



Per Engzell
Extern revisor

Auktionsförare

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabriken 4, org.nr 769601-4955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 4 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2021-04-13

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 046 000	1 046 256	934 000
Årsavgifter - bortfall	0	-5 166	0
Hyor förråd	0	1 500	6 000
Kabel-TV intäkter	31 000	31 100	31 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 730	0
Öresutjämning	0	58	0
	1 077 000	1 078 478	971 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-143 000	-126 000	-88 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-7 000
Städning entreprenad	0	0	-55 000
Sotning	0	-6 301	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-11 875	0
Gård	-1 000	-904	-1 000
Serviceavtal	0	-5 008	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-2 000
Fordon	0	-138	0
	-148 000	-150 226	-157 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-79 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	-11 455	0
Entré/trapphus	0	-323	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 736	0
Bredband	0	-1 319	0
	-79 000	-29 833	-80 000
Taxebundna kostnader			
El	-130 000	-112 062	-117 000
Olja	-105 000	-169 330	-212 000
Vatten	-74 000	-73 123	-65 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-20 919	-22 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-332 000	-375 434	-421 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-28 869	-24 000
Bredband	-82 000	-78 892	-81 000
	-110 000	-107 761	-105 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 000	-38 644	-37 315
	-38 000	-38 644	-37 315
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-38 157	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 875	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	-738	0
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-138	-1 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-67 196	-68 000
Administration	-2 000	-4 071	-2 000
Konsultarvode	0	-12 645	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 800	-5 000
	-94 000	-141 520	-90 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-21 000	-20 000	-21 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 284	-7 000
	-28 000	-26 284	-28 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-75 000	-74 651	-75 000
Förbättringar	-223 000	-222 459	-223 000
Maskiner	-14 000	-13 561	-14 000
	-312 000	-310 671	-312 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 141 000	-1 180 374	-1 230 315
RÖRELSERESULTAT	-64 000	-101 896	-259 315
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	-108 000	-119 799	-108 000
Övriga räntekostnader	0	-13	0
	-108 000	-119 799	-108 000
RESULTAT	-172 000	-221 695	-367 315

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se