

Årsredovisning för

Brf Fabriken i Örby
769613-7285

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om 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 2018-03-22 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	
Ventilationskontroll (OVK) i I-huset	2017	
Byte av dräneringspump	2017	B-huset, undercentral
Byte av dräneringspump	2017	I-huset, hisschakt
Stamspolning i hus B	2018	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

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

Föreningens ekonomi

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 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- En av föreningens lokalhyresgäster har sagt upp sitt kontrakt, styrelsen letar efter en ny hyresgäst.
- Stamspolning har genomförts i B-huset.
- Ventilationskontroll (OVK) har påbörjats i B-huset.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

- Söker lösning på en ny lokalhyresgäst.
- Påbörjan av underhållsplanens åtgärder.
- Ventilationskontroll (OVK) ska avslutas i B-huset
- Fönster i hus B behöver bytas då endast I husets fönster byttes vid renoveringen av husen.
- Balkongbygge i hus B planeras av medlemmarna.

Brf Fabriken i Örby
769613-7285

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets slut – 32.

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
Marcus Wegscheider	Ledamot
Stefan Jansson	Ledamot
Sofia Fryklund Larsson	Ledamot
William Romanov	Ledamot
Maria Loforsen	Kassör
Susanne Sykes	Suppleant
Ivan Kallstenius	Suppleant
Amanda Viklund	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 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag
Alf Persson/Juristbyrå Juridicon	Extern Revisor

Valberedning

Namn	Uppdrag
Jimmy Sjögren	
Åsa Elmgren	

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 069 728	1 032 200	982 656	822 647	1 120 124
Resultat efter finansiella poster	24 609	-135	-17 946	-143 577	136 924
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	646	631	595	495	731
Lån/kvm totalyta	11 207	11 274	11 324	11 391	11 391
Soliditet, %	67	68	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).

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	36 333 500	-477 265	-135
Föregående års resultat		-135	135
Årets resultat			24 609
Belopp vid årets utgång	36 333 500	-477 400	24 609

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Ansamlad förlust	-477 400
Årets resultat	24 609
Totalt	-452 791
Disponeras så att:	
Balanseras i ny räkning	-452 791
Totalt	-452 791

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

Brf Fabriken i Örby
769613-7285

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	2	1 069 728	1 032 200
Nettoomsättning	3	18 787	-
Övriga rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		1 088 515	1 032 200
Fastighetskostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	4,5	-664 392	-611 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-197 580	-197 580
Summa fastighetskostnader		-861 972	-809 326
Rörelseresultat		226 543	222 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	2 139	360
Räntekostnader		-204 073	-223 369
Summa finansiella poster		-201 934	-223 009
Resultat efter finansiella poster		24 609	-135
Resultat före skatt		24 609	-135
Årets resultat		24 609	-135

Brf Fabriken i Örby
769613-7285

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	52 129 263	52 326 843
Summa materiella anläggningstillgångar		52 129 263	52 326 843
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		20 448	18 360
Övriga fordringar		21 367	20 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 863	46 336
Summa kortfristiga fordringar		87 678	85 546
Kassa och bank	10	851 533	672 687
Kassa och bank		851 533	672 687
Summa kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		939 211	758 233
SUMMA TILLGÅNGAR		53 068 474	53 085 076
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 333 500	36 333 500
Summa bundet eget kapital		36 333 500	36 333 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-477 400	-477 265
Årets resultat		24 609	-135
Summa fritt eget kapital		-452 791	-477 400
Summa eget kapital		35 880 709	35 856 100
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	16 723 057	16 873 057
Övriga skulder		32 380	21 420
Summa långfristiga skulder		16 755 437	16 894 477
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	100 000	50 000
Leverantörsskulder		116 977	71 163
Skatteskulder		42 641	41 893
Övriga skulder		12 039	8 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	160 671	162 862
Summa kortfristiga skulder		432 328	334 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 068 474	53 085 076

Not 1 Noter

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

Hyses - 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 inkomstskatt. 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	900 528	879 304
Hysesintäkter lokaler	105 038	96 127
Hysesintäkter garage och p-platser	45 131	36 400
Hysesintäkter förråd	14 750	15 000
Överlåtelse - och pantsättningsavgifter	4 288	5 371
Övriga avgifter och Intäkter	-7	-2
Summa	1 069 728	1 032 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Försäkringsersättningar	17 965	-
Övriga intäkter och ersättningar	822	-
Summa	18 787	-

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Styrelsearvoden har utgått med 0 kr.

Not 5 Drifts - och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel och städning	64 595	49 470
Löpande reparationer	54 457	15 999
Periodiskt underhåll	42 866	69 079
Fjärrvärme	194 859	182 359
Fastighetsel	30 963	30 164
Vatten	40 690	38 857
Sophämtning	22 676	21 459
Försäkringspremier	13 383	13 433
Bredband	70 215	70 164
Tvättstugehyra	23 197	23 086
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 436	21 205
Revisionsarvoden	11 100	8 107
Kameral förvaltning (avtal)	38 224	37 547
Övriga förvaltningskostnader	20 238	13 455
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 390	4 390
Överlåtelse - och pantsättningsavgifter	4 191	7 281
Bankavgifter	3 912	3 829
Övriga kostnader	3 000	1 862
Summa	664 392	611 746

**Not 6 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Byggnader	197 580	197 580
Summa	197 580	197 580

Not 7 Räntekostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	203 627	223 314
Övriga räntekostnader	446	55
Summa	204 073	223 369

Not 8 Byggnader och mark

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	39 516 000	39 516 000
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	39 516 000	39 516 000
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-856 657	-659 077
-Årets avskrivningar	-197 580	-197 580
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 054 237	-856 657
-Redovisat värde byggnaden	38 461 763	38 659 343
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	13 667 500	13 667 500
Redovisat värde vid årets slut	52 129 263	52 326 843
Taxeringsvärde byggnad	19 695 000	19 695 000
Taxeringsvärde mark	6 453 000	6 453 000
Summa	26 148 000	26 148 000
Taxeringsvärde bostäder	25 474 000	25 474 000
Taxeringsvärde lokaler	674 000	674 000
Summa	26 148 000	26 148 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	4 418	4 548
Kameral förvaltning	10 018	9 387
Fastighetsförvaltning	4 810	4 625
Bostadsrätterna	4 480	4 390
Bredband	17 554	17 554
Tvättstugehyra	4 583	4 583
Upplupna intäkter förråd	-	1 249
Summa	45 863	46 336

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	805 017	596 038
Handelsbanken	46 516	76 649
Summa	851 533	672 687

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Stadshypotek</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Slutbet</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
<i>Handelsbanken</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>dag</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
264580	0,950	0,950	2020-12-01	4 950 000	5 000 000
45286	1,810	1,810	2019-12-01	5 000 000	5 000 000
228949	0,950	0,950	2020-06-01	6 873 057	6 923 057
Summa				16 823 057	16 923 057
Avgår kortfristig del				-100 000	-50 000
Varav långfristig del				16 723 057	16 873 057

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	25 750 000	25 750 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	89 100	90 814
Upplupen ränta	19 079	19 041
Fjärrvärme	26 294	28 232
Fastighetsel	4 073	3 900
Revisionsarvode	10 750	10 250
Årsredovisning	11 375	10 625
Summa	160 671	162 862

Underskrifter

Stockholm, den

16/5-19



Anne Karlsson



William Romanov



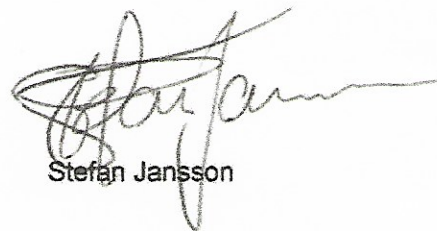
Markus Wegscheider



Sofia Fryklund Larsson

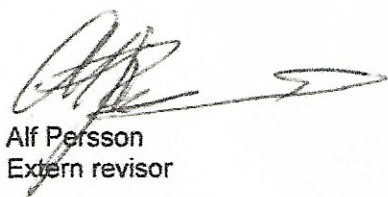


Maria Loforsen



Stefan Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den



Alf Persson
Extern revisor

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 **2018-01-01 – 2018-12-31**.

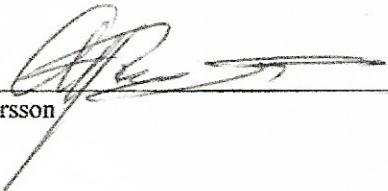
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 Årsredovisning 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 17 maj 2019


Alf Persson