

Årsredovisning för

Brf Fabriken 32

769605-9463

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING 2013 – BRF FABRIKEN 32

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 32 i Högalids församling i Stockholm avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Björn Westling	ordförande
Tomas Weber	vice ordförande
Linda Langer	kassör
Nalvia Rubio	sekreterare
Sture Samuelsson	ledamot
Linus Persson	ledamot
Zero Akyol	ledamot/suppleant

Styrelsen har under 2013 haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit:

Kari Korpelainen, Lundewalls Revision och Redovisning (godkänd revisor)

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:

Sarah Earnshaw
Brita Holmberg Lundqvist

Föreningen

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 22 maj 2013.

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum (3 överlåtelse under 2012).

Antal bostadsrätter vid årets slut var 41. Föreningen har två hyresgäster. Under året har inga nya bostadsrätter upplåtits av föreningen.

Den administrativa (ekonomiska) förvaltningen av fastigheten har under 2013 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 Robin Larsson och Elin Mohlander. Uthyrningen har givit en intäkt om 23 250 kr (ca 19 740 kr under 2012), vilket motsvarar 155 övernattningsnätter. Lägenheten har alltså utnyttjats väl av föreningens medlemmar.

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

En gemensam städdag har hållits den 25 maj.

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. 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 2013 har bidragit att kostnaderna för föreningens lån varit relativt låga under året. Under 2013 har två av föreningens lån hos SBAB flyttats till Nordea och medfört att föreningen fått lägre räntekostnader. Ett av lånen kvarstår hos SBAB. Nästa gång ett bundet lån ska läggas om är i juni 2014.

Driftkostnaderna för 2013 har varit ungefär de samma som för 2012. Kostnader för uppvärmning har ökat något medan kostnaden för elektricitet minskat. Löpande reparationer har minskat jämfört med föregående år, här kan till exempel märkas reparationer av hissar och tvättmaskiner. Att notera är vidare att föreningen har haft kostnader för juridisk rådgivning i samband med tillfälliga, men tidvis omfattande, störningar i boendet.

Det stora planerade underhållsarbetet under 2013 bestod av målning av fastighetens tak samt byte av samtliga stuprör. Kostnader för åtgärder av en tidigare vattenskada har också belastat föreningen.

Sedan oktober 2013 används sopkärl som står på tomten utanför entrén för insamling av föreningens hushållssopor. Föreningens anläggning i soprummet, med karusell för sopsäckar och hiss för att ta upp soporna till gatuplan, ansågs då av skyddsombudet på det företag som hämtar soporna inte duga längre och belades därför med hämtstopp. Den nuvarande lösningen är tillfällig och föreningen kommer att behöva besluta om en mer permanent form för hanteringen av hushållssopor.

Föreningen har som tidigare ett gruppabonnemang med Bredbandsbolaget för internetleverans vilket alltså hittills har varit kostnadsfritt för de boende. Bredbandsbolaget bekostade fastighetens lokala nätverk som installerades 2010 och har ensamrätt till nätet fram till 2015.

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

För städning i fastigheten står som tidigare leverantören Fina rum AB.

Föreningens båda stora lokaler är uthyrda.

Förebyggande åtgärder mot råttor utförs återkommande genom företaget Anticimex.

Under året har föreningen slutit ett hyresavtal med företaget 3 om placering av antenner på taket. Antennerna är ganska små och inte skrymmande för att inte störa utseendet på byggnaden. Hyran om 38 000 kr per år kommer föreningen till godo under kommande år.

Avgifter

Avgifterna har inte höjts sedan föreningens köp av fastigheten 2004. Styrelsen har gjort bedömningen att man under de närmaste åren efter hand kommer att behöva justera nivån på avgifterna för att hålla jämna steg med kostnader och framtida underhåll.

Styrelsearvoden

Under 2013 betalades de förtroendevalda arvoden (inkl. sociala avgifter/lönebikostnader) motsvarande maximalt 1,5 prisbasbelopp (d.v.s. 66 750 kr) enligt beslut av årsstämman 2012. Årsstämman 2013 beslutade att de förtroendevaldas arvoden skulle vara av samma storlek för räkenskapsåret 2013.

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	2 256	2 183	2 171	2 150	2 150
Rörelseresultat tkr	346	435	380	508	732
Resultat efter					
finansiella poster tkr	-228	-152	-232	-2	207
Årets resultat tkr	-228	-152	-212	-2	203
Balansomslutning tkr	76 971	77 234	77 388	77 609	77 551

Ombyggnad och 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 under hösten 2013.

Följande underhåll och reparationer har utförts under 2013:

- Målning av yttertak samt uppsättning av nya stuprännor har utförts av företaget Dimson.
- Mindre finjusteringar av systemet för värmeåtervinning.
- Ett flertal mindre reparationer på hissar och tvättmaskiner.
- Mindre reparationer efter vandaliseringar.

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.

Framtida underhåll

Framtida underhåll inkluderar bland annat följande:

- Installation av nytt system för sophämtning
- Putsreparationer på delar av fasaden mot gatan.
- Underhåll av hyreslägenheter.
- Byte av matta samt underhåll av golv i trapphuset.
- Återkommande stamspolningar.
- Uppsnygning av den stora gården.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	-228 226
Balanserad förlust	<u>-1 983 047</u>
	-2 211 273

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-411 686	<i>Minskar yttre fonden</i>
Överföring till fond för yttre underhåll	196 371	<i>Ökar yttre fonden</i>
Överförs i ny räkning	<u>-1 995 958</u>	
	-2 211 273	

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 255 535	2 182 981
		<u>2 255 535</u>	<u>2 182 981</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 223 220	-1 289 807
Underhåll	3	-411 686	-182 954
Avskrivningar		-275 093	-275 093
Rörelseresultat		<u>345 536</u>	<u>435 127</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 982	16 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-575 744	-603 176
Resultat efter finansiella poster		<u>-228 226</u>	<u>-151 778</u>
Resultat före skatt		<u>-228 226</u>	<u>-151 778</u>
Årets resultat		<u>-228 226</u>	<u>-151 778</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	75 037 629	75 286 936
Maskiner och inventarier	7	402 125	427 911
		<u>75 439 754</u>	<u>75 714 847</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 439 754</u>	<u>75 714 847</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		78 629	69 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 937	29 746
		<u>152 566</u>	<u>99 584</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	9	471 702	471 702
<i>Kassa och bank</i>	10	907 078	947 597
Summa omsättningstillgångar		<u>1 531 346</u>	<u>1 518 883</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 971 100</u>	<u>77 233 730</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		59 260 300	59 260 300
Upplåtelseavgifter		578 140	578 140
Fond för yttre underhåll		873 142	854 190
		<u>60 711 582</u>	<u>60 692 630</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 983 047	-1 812 318
Årets resultat		-228 226	-151 778
		<u>-2 211 273</u>	<u>-1 964 096</u>
Summa eget kapital		<u>58 500 309</u>	<u>58 728 534</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18 018 760	18 018 760
		<u>18 018 760</u>	<u>18 018 760</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		62 296	86 612
Skatteskulder		140 315	140 721
Övriga skulder		1 493	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	247 927	259 103
		<u>452 031</u>	<u>486 436</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 971 100</u>	<u>77 233 730</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		23 639 000	23 639 000
Summa		<u>23 639 000</u>	<u>23 639 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,50
-Ombyggnad entréport	2,00
-Fasadrenovering och fönster 4	2,23
-Installationer	4,00
-Maskiner	10,00

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 775 220	1 775 220
Hyror	439 473	378 573
Övernattningsslägenhet	23 250	19 740
Panter och överlåtelse	17 582	9 448
Övrigt	10	
Summa	2 255 535	2 182 981

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	80 710	89 699
Reparationer	105 631	157 135
El	122 394	150 114
Uppvärmning	347 639	322 832
Vatten	54 524	54 534
Sophämtning	59 601	55 013
Försäkringspremier	50 981	52 089
Fastighetsskatt	68 600	71 715
Övriga fastighetskostnader	22 757	4 171
Kabel TV och bredband	82 322	94 815
Styrelsearvoden	53 349	42 100
Sociala avgifter	13 777	10 007
Revisionsarvoden	14 578	13 763
Juridiska arvoden	39 375	38 788
Förvaltningsarvode	77 016	74 725
Övr externa tjänster	7 259	45 409
Övriga driftskostnader	22 707	12 898
Summa	1 223 220	1 289 807

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Reparation av golv i källare	42 000	-
Relining av stammar	30 380	-
Takarbeten	339 306	-
Söderberg & Krus, Målning fönster	-	29 785
Krokhöjdens VVS, byggarbeten	-	97 294
Intigo, Elinstallation och omdragning el i lokal	-	55 875
Redovisat värde vid årets slut	411 686	182 954

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 900	11 596
Återföring föregående års nedskrivning	-	4 588
Ränteintäkter skattefria	82	87
Summa	1 982	16 271

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	575 744	603 176
Summa	575 744	603 176

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade 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
	<u>77 118 275</u>	<u>77 118 275</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 831 339	-1 582 032
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-190 570	-190 570
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-58 737	-58 737
	<u>-2 080 646</u>	<u>-1 831 339</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 037 629	75 286 936
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 457 000	33 302 000
Mark	36 000 000	34 000 000
	<u>62 457 000</u>	<u>67 302 000</u>
Bostäder	60 800 000	66 000 000
Lokaler	1 657 000	1 302 000
	<u>62 457 000</u>	<u>67 302 000</u>

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Ingående anskaffningsvärde	534 613	534 613
	<u>534 613</u>	<u>534 613</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-106 702	-80 916
-Årets avskrivning enligt plan	-25 786	-25 786
	<u>-132 488</u>	<u>-106 702</u>
Redovisat värde vid årets slut	402 125	427 911

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-Tv och bredband	9 144	22 014
Vatten	4 600	-
Försäkring	60 193	
Övrigt	-	7 732
	<u>73 937</u>	<u>29 746</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2013	2012
Den Danske Bank likviditetsfond	471 702	471 702
	471 702	471 702

Skattemässigt anskaffningsvärde 471 701,78

Not 10 Kassa och bank

Bank	709	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	906 369	947 597
	907 078	947 597

Not 11 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	59 260 300	578 140	854 190	-1 812 318	-151 778	58 728 535
Disposition enligt stämmobeslut			18 952	-170 729	151 778	
Årets resultat	-	-			-228 226	-228 226
Belopp vid årets utgång	59 260 300	578 140	873 142	-1 983 047	-228 226	
			60 711 582		-2 211 274	58 500 308

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Nordea	2014-12-13	2,46%	6 006 254	6 006 254
Nordea	2015-11-18	2,25%	6 006 254	6 006 254
Nordea	2014-06-13	4,07%	6 006 252	6 006 252
			18 018 760	18 018 760

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	169 114	151 465
Räntor	18 590	2 162
El	14 177	14 469
Skötselkostnader	-	13 729
Värme	43 209	63 703
Avfallskostnader	1 400	1 680
Panter och överlåtelse	-	7 260
Övrigt	1 437	4 635
	<u>247 927</u>	<u>259 103</u>

Underskrifter

Stockholm 2014-05-05

-

Björn Westling

Linda Langer

Nalvia Rubio

Linus Persson

Sture Samuelsson

Tomas Weber

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-09

Kari Korpelainen

Kari Korpelainen

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fabriken 32

Org.nr 769605-9463

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fabriken 32 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fabriken 32 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 9 maj 2014



Kari Korpelainen
Godkänd revisor