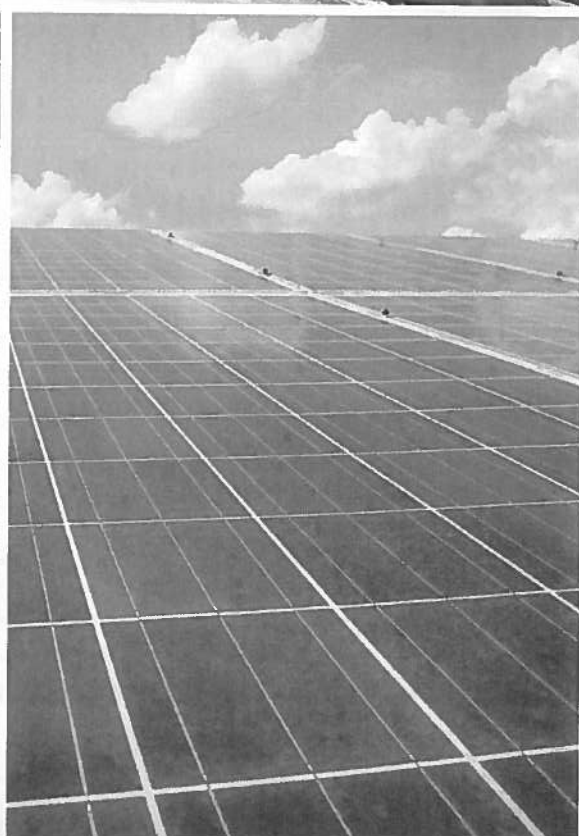




2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fabriken 26



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 – skräddarsydd 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 26

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Alexander Katsoulakis	Ordförande
Mirja-Karin Pettai	Sekreterare
Klas Eriksson Bjerstedt	Kassör
Martin Olof Drakenberg	Ledamot
Johan Lundholm	Ledamot
Alexis I Bolonassos	Suppleant
David Jonason	Suppleant
Jakob Lublin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Klas Eriksson Bjerstedt.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Valberedning

Karin Helander

Sammanställande

Kaisa Juntti

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fabriken 26	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

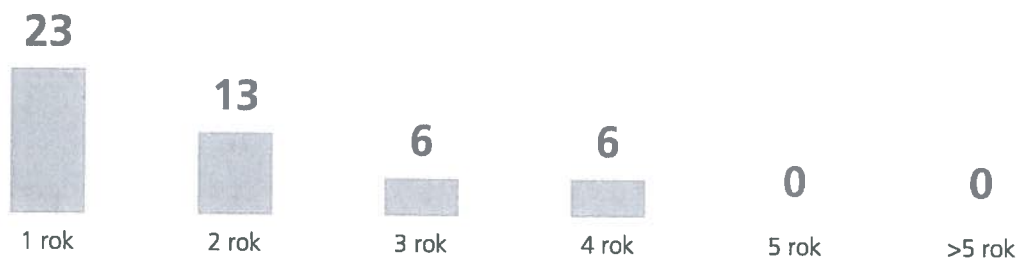
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 444 m², varav 3 224 m² utgör lägenhetsyta och 220 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Taket Media Ekonomisk Förening	30 m ²	2021-03-14
Moodswing	50 m ²	2022-11-30
Laika Produktion AB	108 m ²	2022-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterkoll/underhåll	2020	Underhåll utfört vår 2020
OVK-ventilationskontroll	2020	planerad under våren
Energideklaration	2020	
Takmålning	2020	Inklusive installation av taksäkerhet
Stamspolning	2020	4 lgh kvar (påbörjades 2019) Även filmning av stammar utförd
Renovering av badrum i en hyresrätt	2019	Planerad
Målning av källarutrymme	2019	trapp, stora cykelrummet, källargångar, tvättstuga
Ommålning av hyreslokal	2018	Ommålning Bio Rio
Brandsäkring av soprummet	2018	
Byte av balkongdörr i en av bostadsrätterna	2018	
Renovering av gård	2018	Byte av slipers mm
Underhållsplan	2018 - 2047	Underhållsbesiktning
Stamspolning	2018 - 2019	Påbörjad hösten 2018 - avslutas 2019
Fönsterkoll/underhåll	2017 - 2018	Underhåll planerat 2019
Renovering trapphuset	2016	
Inköp tvättmaskin	2016	
Luktavvisare soprummet	2016	Ny UV-lampa installeras i feb 2019
Renovering av hissar	2015	
Komplettering av plåt på tak och kupor	2015	
Renovering av badrum i hyresrätter	2014	
Cykelställ, nya rabatter längs fasaden mot gatan	2014	
Installation av balkonger	2014	
Fasadrenovering	2013	Hela fasaden har totalrenoverats.
Installation av fibernätverk	2013	
Inköp torkskåp och torktumlare	2012	
Renoveringsåtgärd i en av lokalerna	2012	
Installation av stuprörsvärmare	2011	
Ny fjärrvärmeanläggning	2011 - 2012	
Avtorkningsmatta ingång	2011 - 2012	Renoverat avtorkningsmatta vid entré
Avrinning innergård	2011 - 2012	Åtgärdat avrinning i innergårdar
Plåtarbete tak	2010 - 2011	Ny plåt på del av tak
Optimering av värmesystemet	2009	
Takmålning	2009	
Nyinstallation hiss	2005	Totalrenovering
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	
Takmålning mellantak	2021	Färdigställes under våren
Radonmätning	2021	Våren 2021
Värme, stamregleringsventiler	2021	Enligt underhållsplan
Värme, termostatventiler o innjustering, byte	2024	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning & Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning av tak	DB Tak

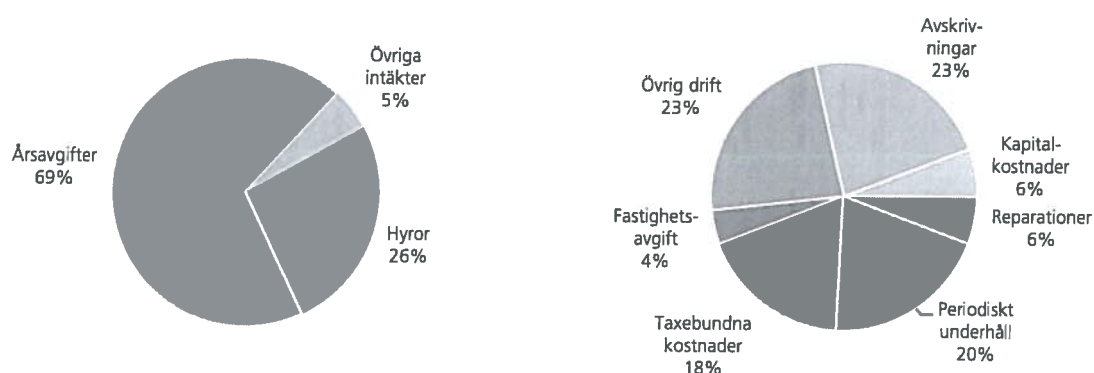
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2047.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 477 152	3 074 411
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 279 460	2 209 704
Finansiella intäkter	8 168	4 028
Minskning kortfristiga fordringar	36 581	0
Medlemsinsatser	3 525 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	198 998	0
	6 048 207	2 213 732
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 911 522	1 471 111
Finansiella kostnader	156 314	168 425
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	21 725
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 222
Minskning av långfristiga skulder	90 525	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	76 507
	2 158 361	1 810 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 366 998	3 477 152
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 889 846	402 741

*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

OVK genomfördes under hösten med godkänt resultat för alla lägenheter. I samband med OVK gjordes även energideklaration med resultat D för fastigheten.

Taktsäkerhet samt målning genomfördes under hösten 2020 där mellantaken och vissa balkonger återstår att målas under våren 2021.

Föreningen fick nya hyresgäster i den stora lokalen vid gatuplan. Det är ett fotografkollektiv som nu huserar där. Dom hyr även den lilla lokalen vid cykelrummet som de har gjort i ordning och använder som fotostudio.

En av föreningens hyresrätter ombildades och såldes.

Föreningen bytte teknisk förvaltare från tidigare Voxberg till SBC. Sedan tidigare har vi även SBC som ekonomisk förvaltare.

Stampspoling av de återstående lägenheterna sedan föregående år genomfördes.

Hyresförhandling avslutad för föreningens hyresrätter med en avgiftshöjning om 1,95%.

Underhåll av fönster genomfördes under hösten.

Städdag anordnades under hösten och en hämtning av grovsopor som boende kunde utnyttja genomfördes. Läckage i källaren detekterades och åtgärdades. Tvättstugans bokningstavla rensades och nu finns endast aktiva bokningsbrickor kvar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelser under året: 6 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	529	523	573	573
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 263	1 396	1 419	1 403
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 852	4 882	5 350	5 367
Elkostnad/m ² totalyta	12	17	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	99	103	113	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	15	15	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	49	66	92
Soliditet (%)	78	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-394	-39	-111	81
Nettoomsättning (tkr)	2 153	2 210	2 204	2 197

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 224 m² bostäder och 220 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	47 957 860	799 439	0	47 158 421
Upplåtelseavgifter	9 308 990	2 725 561	0	6 583 429
Kapitaltillskott	754 843	0	0	754 843
Fond för yttre underhåll	700 767	327 402	-283 000	656 365
S:a bundet eget kapital	58 722 460	3 852 402	-283 000	55 153 058
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 904 138	-327 402	244 158	-4 820 895
Årets resultat	-394 331	-394 331	38 842	-38 842
S:a ansamlad förlust	-5 298 469	-721 733	283 000	-4 859 736
S:a eget kapital	53 423 991	3 130 669	0	50 293 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-394 331
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 576 735
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-327 402</u>
summa balanserat resultat	-5 298 469

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>537 962</u>
-4 760 507

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	2 153 318	2 209 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 142	0
Summa rörelseintäkter		2 279 460	2 209 704
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 611 810	-1 233 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 580	-159 234
Personalkostnader	Not 6	-82 132	-77 959
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-614 123	-613 037
Summa rörelsekostnader		-2 525 645	-2 084 148
RÖRELSERESULTAT		-246 185	125 556
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 168	4 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 314	-168 425
Summa finansiella poster		-148 146	-164 397
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-394 331	-38 842
ÅRETS RESULTAT		-394 331	-38 842

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	60 848 740	61 451 155
Maskiner	Not 9	14 121	18 466
Inventarier	Not 10	11 173	18 536
Summa materiella anläggningstillgångar		60 874 034	61 488 157
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 877 534	61 491 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20	34 105
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 793 011	2 399 652
Summa kortfristiga fordringar		2 793 031	2 433 757
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 651 036	1 157 045
Summa kassa och bank		4 651 036	1 157 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 444 068	3 590 803
SUMMA TILLGÅNGAR		68 321 601	65 082 460

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 266 850	53 741 850
Kapitaltillskott		754 843	754 843
Fond för yttre underhåll	Not 13	700 767	656 365
Summa bundet eget kapital		58 722 460	55 153 058
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 904 138	-4 820 895
Årets resultat		-394 331	-38 842
Summa fritt eget kapital		-5 298 470	-4 859 736
SUMMA EGET KAPITAL		53 423 990	50 293 322
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 335 000	10 395 000
Summa långfristiga skulder		6 335 000	10 395 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 099 445	4 129 970
Leverantörsskulder		136 082	73 923
Övriga skulder		102 203	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	224 881	190 245
Summa kortfristiga skulder		8 562 611	4 394 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 321 601	65 082 460

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	100 år	100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar	30-50 år	30-50 år
Fjärrvärmearläggning	25 år	25 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 572 462	1 554 914
Hyror bostäder	268 463	325 397
Hyror lokaler	323 848	329 331
Hyresrabatt	-11 500	0
Öresutjämning	45	62
	2 153 318	2 209 704

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Övriga intäkter	126 142	0
	126 142	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 045	34 987
	Fastighetsskötsel beställning	4 295	12 098
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 575	0
	Snöröjning/sandning	8 750	9 951
	Städning entreprenad	66 855	61 566
	Städning enligt beställning	3 220	2 940
	Mattvätt/Hyrmattor	11 867	10 842
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 000	0
	Hissbesiktning	2 825	2 750
	Gemensamma utrymmen	0	645
	Sophantering	0	5 436
	Gård	7 569	6 944
	Serviceavtal	5 973	5 921
	Förbrukningsmateriel	3 342	502
	Teleport/hissanläggning	4 470	4 470
	Brandskydd	488	0
		192 274	159 052
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	29 086
	Tvättstuga	3 499	14 364
	Entré/trapphus	0	2 650
	Lås	8 103	0
	VVS	44 000	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 828
	Elinstallationer	119	0
	Hiss	68 465	0
	Tak	3 149	0
	Fönster	23 174	0
		150 509	59 928
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	190 500
	Källare	0	92 500
	Elinstallationer	75 587	0
	Tak	462 375	0
		537 962	283 000
	Taxebundna kostnader		
	El	40 655	59 603
	Värme	342 057	353 936
	Vatten	62 937	50 319
	Sophämtning/renhållning	46 174	32 312
		491 823	496 170
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 646	51 981
	Kabel-TV	76 664	76 351
		129 310	128 332
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 932	107 436
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 611 810	1 233 918

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	2 451
	Tele- och datakommunikation	3 187	3 187
	Juridiska åtgärder	39 807	22 703
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	438	3 921
	Styrelseomkostnader	5 690	2 810
	Fritids- och trivselkostnader	1 360	7 512
	Förvaltningsarvode	91 092	89 708
	Administration	3 076	3 223
	Konsultarvode	49 556	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 080	5 950
		217 580	159 234

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Löner	2 500	0
	Sociala kostnader	19 632	17 959
		82 132	77 959

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	464 834	464 834
	Förbättringar	137 581	137 581
	Maskiner	4 345	3 259
	Inventarier	7 363	7 363
		614 123	613 037

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 802 375	67 802 375
	Utgående anskaffningsvärde	67 802 375	67 802 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 351 220	-5 748 805
	Årets avskrivningar enligt plan	-602 415	-602 415
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 953 635	-6 351 220
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 848 740	61 451 155
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 479 065	19 479 065
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 930 000	42 930 000
	Taxeringsvärde mark	66 204 000	66 204 000
		109 134 000	109 134 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 000 000	105 000 000
	Lokaler	4 134 000	4 134 000
		109 134 000	109 134 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 791	44 066
	Nyanskaffningar	0	21 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 791	65 791
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 325	-44 066
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 345	-3 259
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 670	-47 325
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 121	18 466

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 133	90 133
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	90 133	90 133
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 597	-64 234
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 363	-7 363
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 960	-71 597
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 173	18 536

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 649	7 649
	Skattefordran	69 401	71 897
	Klientmedel hos SBC	2 715 961	2 320 106
		2 793 011	2 399 652

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	656 365	493 788
	Reservering enligt stadgar	327 402	327 402
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-283 000	-164 825
	Vid årets slut	700 767	656 365

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,820 %	4 000 000	4 000 000	2021-03-30
Handelsbanken	0,850 %	4 039 445	4 069 970	2021-01-29
Handelsbanken	1,290 %	6 395 000	6 455 000	2023-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		14 434 445	14 524 970	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 099 445	-4 129 970	
		6 335 000	10 395 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 930 945 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 600 000	30 600 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	19 758	19 932
Avgifter och hyror	194 703	170 313
VVS	10 420	0
	224 881	190 245

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren genomförs radonmätning samt målning av mellantak och vissa balkonger. Dessutom planeras en ny stamspolning under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

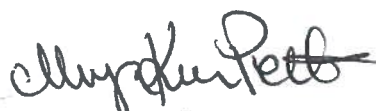
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 14 2021

Alexander Katsoulakis
Ordförande



Klas Eriksson Bjerstedt
Kassör



Mirja-Karin Pettai
Sekreterare

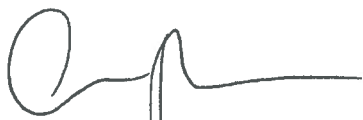


Martin Olof Drakenberg
Ledamot



Johan Lundholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 15 2021



Carina Toresson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Fabriken 26, org.nr 769608-5237.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Fabriken 26 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Fabriken 26 för räkenskapsåret 2020 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.

U

TORESSON REVISION

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 14/5 2021



Carina Torsson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 579 000	1 572 462	1 560 000
Hyror bostäder	264 000	268 463	336 000
Hyror lokaler	318 000	323 848	284 000
Hyresrabatt	0	-11 500	0
Öresutjämning	0	45	0
Övriga intäkter	0	126 142	0
	2 161 000	2 279 460	2 180 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-37 000	-50 045	-38 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-4 295	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-2 575	0
Snöröjning/sandning	-24 000	-8 750	-24 000
Städning entreprenad	-65 000	-66 855	-41 000
Städning enligt beställning	-6 000	-3 220	-7 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-11 867	-11 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-20 000	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 825	-3 000
Myndighetstillsyn	0	0	-33 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Sopphantering	-2 000	0	-1 000
Gård	-4 000	-7 569	-5 000
Serviceavtal	-7 000	-5 973	-6 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 342	-3 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	-4 470	-5 000
Brandskydd	0	-488	-34 000
	-182 000	-192 274	-223 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-119 000	0	-115 000
Tvättstuga	0	-3 499	0
Lås	0	-8 103	0
VVS	0	-44 000	0
Elinstallationer	0	-119	0
Hiss	0	-68 465	0
Tak	0	-3 149	0
Fönster	0	-23 174	0
	-119 000	-150 509	-115 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-75 587	0
Tak	0	-462 375	0
	0	-537 962	0
Taxebundna kostnader			
El	-63 000	-40 655	-60 000
Värme	-369 000	-342 057	-375 000
Vatten	-51 000	-62 937	-49 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-46 174	-43 000
	-517 000	-491 823	-527 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-52 646	-53 000
Kabel-TV	-80 000	-76 664	-79 000
	-135 000	-129 310	-132 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-108 000	-109 932	-107 479
	-108 000	-109 932	-107 479
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 225	-3 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 187	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-39 807	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-17 000
Föreningskostnader	-4 000	-438	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-5 690	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-1 360	-3 000
Förvaltningsarvode	-95 000	-91 092	-92 000
Administration	-4 000	-3 076	-4 000
Konsultarvode	0	-49 556	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 080	-6 000
	-145 000	-217 580	-135 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-2 500	0
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-19 632	-19 000
	-79 000	-82 132	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-440 000	-464 834	-465 000
Förbättringar	-138 000	-137 581	-138 000
Maskiner	0	-4 345	0
Inventarier	-8 000	-7 363	-8 000
	-586 000	-614 123	-611 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 871 000	-2 525 645	-1 929 479
RÖRELSERESULTAT	290 000	-246 185	250 521
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	7 991	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	174	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-223 000	-156 085	-223 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-226	0
	-223 000	-148 146	-223 000
RESULTAT	67 000	-394 331	27 521

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