



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Fabriken 26

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fabriken 26

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

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.
- 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 2014-04-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|-------------------------|-------------|
| Karin Helander | Ordförande |
| Kaisa Juntti | Sekreterare |
| Klas Eriksson Bjerstedt | Kassör |
| Emma Katsoulaki | Ledamot |
| Oscar Töringe | Ledamot |
| Dick Norberg | Suppleant |
| Pierre Wahlqvist | Suppleant |
| Alexander Woll | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Helander, Kaisa Juntti och Dick Norberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Valberedning

Josefin Högsander
David Jonason

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-28. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2018-09-25. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| Fabriken 26 | 2003 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

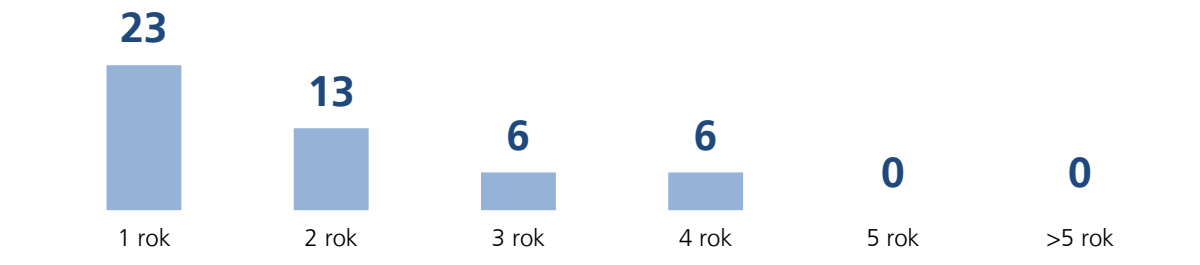
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 179 m², varav 2 975 m² utgör lägenhetsyta och 204 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|------------|
| Telia Mobile AB | 30 m ² | 2022-12-31 |
| Moodswing | 50 m ² | 2019-11-30 |
| BioRio /Indio | 108 m ² | 2019-12-31 |

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--------------------------------------|
| Brandsäkring av soprummet | 2018 | |
| Byte av balkongdörr i en av bostadsrätterna | 2018 | |
| Renovering av gård | 2018 | Byte av slipers mm |
| Underhållsplan | 2018 - 2047 | Underhållsbesiktning |
| Stampolning | 2018 - 2019 | Påbörjad hösten 2018 - avslutas 2019 |
| Ommålning av hyreslokal | 2018 | Ommålning Bio Rio |
| 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 fjärrvärmearläggning | 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 |
| Renovering av badrum i en hyresrätt | 2019 | Under planering |
| Fönsterkoll/underhåll | 2019 | Årlig inspektion/underhåll |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

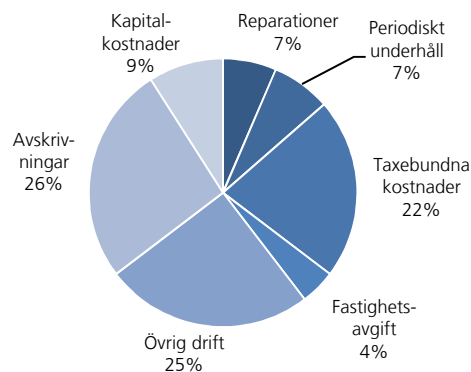
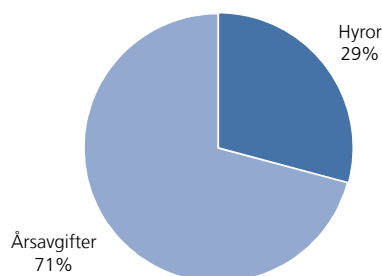
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Com hem |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning | Woxbergs fastighetsförvaltning |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 577 666 | 1 914 445 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 204 165 | 2 197 667 |
| Finansiella intäkter | 4 323 | 4 644 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 2 243 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 52 859 | 0 |
| | 2 261 347 | 2 204 554 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 500 004 | 1 218 950 |
| Finansiella kostnader | 210 062 | 292 229 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 9 537 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 45 000 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 30 153 |
| | 1 764 603 | 1 541 332 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 074 411 | 2 577 666 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 496 744 | 663 222 |

*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 1 337 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

Föreningen har genom två extrastämmor reviderat stadgarna i enlighet med nya LEF och bostadsrättslagen.

Styrelsen har tagit fram en ny underhållsplan för fastigheten som sträcker sig fram till 2047.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 573 | 573 | 573 | 614 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 419 | 1 403 | 1 396 | 1 026 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 350 | 5 367 | 5 367 | 5 747 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 15 | 15 | 14 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 113 | 111 | 111 | 108 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 15 | 19 | 18 | 15 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 66 | 92 | 112 | 99 |
| Soliditet (%) | 77 | 77 | 77 | 77 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -111 | 81 | -691 | -839 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 204 | 2 197 | 2 193 | 2 215 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 975 m² bostäder och 204 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 | 47 158 421 | 0 | 0 | 47 158 421 |
| Upplåtelseavgifter | 6 583 429 | 0 | 0 | 6 583 429 |
| Kapitaltillskott | 754 843 | 0 | 0 | 754 843 |
| Fond för yttre underhåll | 493 788 | 246 894 | 0 | 246 894 |
| S:a bundet eget kapital | 54 990 481 | 246 894 | 0 | 54 743 587 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 546 962 | -246 894 | 81 354 | -4 381 421 |
| Årets resultat | -111 356 | -111 356 | -81 354 | 81 354 |
| S:a ansamlad förlust | -4 658 318 | -358 250 | 0 | -4 300 068 |
| S:a eget kapital | 50 332 163 | -111 356 | 0 | 50 443 519 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -111 356 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 300 066 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-246 894</u> |
| summa balanserat resultat | -4 658 316 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | <u>164 825</u> |
| att i ny räkning överförs | -4 493 491 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 203 915 | 2 196 671 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 250 | 996 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 204 165 | 2 197 667 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 240 101 | -1 001 484 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -185 050 | -152 659 |
| Personalkostnader | Not 6 | -74 853 | -64 807 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -609 778 | -609 778 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 109 782 | -1 828 729 |
| RÖRELSERESULTAT | | 94 383 | 368 938 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 323 | 4 644 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -210 062 | -292 229 |
| Summa finansiella poster | | -205 739 | -287 585 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -111 356 | 81 354 |
| ÅRETS RESULTAT | | -111 356 | 81 354 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 62 053 570 | 62 655 984 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 10 | 25 899 | 33 263 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 62 079 469 | 62 689 247 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 62 082 969 | 62 692 747 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 10 603 | 10 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 2 011 141 | 1 519 640 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 021 744 | 1 519 650 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 153 096 | 1 148 908 |
| Summa kassa och bank | | 1 153 096 | 1 148 908 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 174 840 | 2 668 558 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 65 257 808 | 65 361 305 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 53 741 850 | 53 741 850 |
| Kapitaltillskott | | 754 843 | 754 843 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 493 788 | 246 894 |
| Summa bundet eget kapital | | 54 990 481 | 54 743 587 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 546 962 | -4 381 421 |
| Årets resultat | | -111 356 | 81 354 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 658 318 | -4 300 068 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 50 332 163 | 50 443 519 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 6 500 000 | 3 940 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 500 000 | 3 940 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 8 084 970 | 10 689 970 |
| Leverantörsskulder | | 147 273 | 73 135 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 193 402 | 214 681 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 425 645 | 10 977 786 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 65 257 808 | 65 361 305 |

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 | 2018 | 2017 |
|-------------------------|----------|----------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Hissanläggning | 20 år | 20 år |
| Inventarier | 10 år | 10 år |
| Fastighetsförbättringar | 30-50 år | 30-50 år |
| Fjärrvärmeanläggning | 25 år | 25 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 560 878 | 1 560 878 |
| Hyror bostäder | 325 659 | 323 502 |
| Hyror lokaler | 317 326 | 312 236 |
| Öresutjämning | 52 | 55 |
| | 2 203 915 | 2 196 671 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|------------|------------|
| Övriga intäkter | 250 | 996 |
| | 250 | 996 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 35 580 | 32 615 |
| | Fastighetskötsel beställning | 10 108 | 11 723 |
| | Snöröjning/sandning | 9 275 | 8 750 |
| | Städning entreprenad | 38 951 | 43 701 |
| | Städning enligt beställning | 9 002 | 3 627 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 10 241 | 9 795 |
| | Hissbesiktning | 2 625 | 2 563 |
| | Myndighetstillsyn | 31 250 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 4 294 |
| | Gård | 3 545 | 0 |
| | Serviceavtal | 5 763 | 9 645 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 478 | 3 057 |
| | Teleport/hissanläggning | 4 470 | 2 235 |
| | Brandskydd | 31 751 | 0 |
| | | 195 039 | 132 005 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 3 750 | 0 |
| | Tvättstuga | 2 695 | 31 160 |
| | Entré/trapphus | 0 | 21 360 |
| | Lås | 0 | 1 235 |
| | VVS | 65 186 | 29 820 |
| | Elinstallationer | 6 006 | 0 |
| | Hiss | 25 570 | 33 008 |
| | Fönster | 27 894 | 22 885 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 19 009 | 4 940 |
| | | 150 110 | 144 408 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 37 825 | 0 |
| | Sophantering/återvinning | 127 000 | 0 |
| | | 164 825 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 57 227 | 47 287 |
| | Värme | 359 763 | 354 068 |
| | Vatten | 48 925 | 60 462 |
| | Sophämtning/renhållning | 40 649 | 41 659 |
| | | 506 564 | 503 476 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 50 606 | 50 204 |
| | Kabel-TV | 75 801 | 72 367 |
| | Bredband | 0 | 2 924 |
| | | 126 407 | 125 495 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 97 156 | 96 100 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 240 101 | 1 001 484 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 2 451 | 613 |
| | Tele- och datakommunikation | 3 177 | 6 604 |
| | Juridiska åtgärder | 25 125 | 8 126 |
| | Inkassering avgift/hyra | 3 400 | 2 125 |
| | Hyresförluster | 10 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 15 619 | 14 875 |
| | Föreningskostnader | 2 359 | 18 362 |
| | Styrelseomkostnader | 1 300 | 4 846 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 2 737 | 1 484 |
| | Förvaltningsarvode | 86 975 | 83 816 |
| | Administration | 2 501 | 5 072 |
| | Konsultarvode | 33 106 | 556 |
| | Tidningar facklitteratur | 451 | 451 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 840 | 5 730 |
| | | 185 050 | 152 659 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 57 800 | 50 000 |
| | Sociala kostnader | 17 053 | 14 807 |
| | | 74 853 | 64 807 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 464 834 | 464 834 |
| | Förbättringar | 137 581 | 137 581 |
| | Inventarier | 7 363 | 7 363 |
| | | 609 778 | 609 778 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | 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 | -5 146 391 | -4 543 976 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -602 415 | -602 415 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 748 805 | -5 146 391 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 62 053 570 | 62 655 984 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 19 479 065 | 19 479 065 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 34 892 000 | 34 892 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 47 406 000 | 47 406 000 |
| | | 82 298 000 | 82 298 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 79 000 000 | 79 000 000 |
| | Lokaler | 3 298 000 | 3 298 000 |
| | | 82 298 000 | 82 298 000 |

| Not 9 | MASKINER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 44 066 | 44 066 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 44 066 | 44 066 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -44 066 | -44 066 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -44 066 | -44 066 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 10 | INVENTARIER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | 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 | -56 870 | -49 507 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -7 363 | -7 363 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -64 233 | -56 870 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 25 900 | 33 263 |

| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 3 500 | 3 500 |
| | | 3 500 | 3 500 |

| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 7 649 | 7 649 |
| | Skattefordran | 82 177 | 83 233 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 921 315 | 1 428 758 |
| | | 2 011 141 | 1 519 640 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 246 894 | 449 879 |
| | Reservering enligt stadgar | 246 894 | 246 894 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -449 879 |
| | Vid årets slut | 493 788 | 246 894 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2018-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank | 2,630 % | 4 000 000 | 4 000 000 | 2019-03-25 |
| Handelsbanken | 1,290 % | 6 500 000 | 6 500 000 | 2023-01-30 |
| Handelsbanken | 0,600 % | 4 084 970 | 4 129 970 | 2019-01-29 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 14 584 970 | 14 629 970 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -8 084 970 | -10 689 970 | |
| | | 6 500 000 | 3 940 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 284 970 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 30 600 000 | 30 600 000 |

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta | 29 337 | 31 324 |
| Avgifter och hyror | 164 065 | 183 357 |
| | 193 402 | 214 681 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av föreningens stammar slutförs i Q1 2019


Renovering av badrum planeras i en av hyresrätterna planeras under sommaren 2019

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30/4 2019



Karin Helander
Ordförande



Kaisa Juntti
Sekreterare



Klas Eriksson Bjerstedt
Kassör



Emma Katsoulaki
Ledamot

Oscar Töringe
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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
revisionsssed 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 2018 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 revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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 2 maj 2019



Carina Toresson

Budget

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 560 000 | 1 560 878 | 1 560 900 |
| Hyror bostäder | 328 000 | 325 659 | 323 500 |
| Hyror lokaler | 317 000 | 317 326 | 312 200 |
| Öresutjämning | 0 | 52 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 250 | 0 |
| | 2 205 000 | 2 204 165 | 2 196 600 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -34 000 | -35 580 | -36 300 |
| Fastighetskötsel beställning | -8 000 | -10 108 | -6 000 |
| Snöröjning/sandning | -23 000 | -9 275 | -22 800 |
| Städning entreprenad | -46 000 | -38 951 | -43 300 |
| Städning enligt beställning | -4 000 | -9 002 | -4 900 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -11 000 | -10 241 | -10 000 |
| Hissbesiktning | -3 000 | -2 625 | -2 600 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -31 250 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -2 000 | 0 | 0 |
| Sophantering | -5 000 | 0 | 0 |
| Gård | -4 000 | -3 545 | 0 |
| Serviceavtal | -11 000 | -5 763 | -12 100 |
| Förbrukningsmateriel | -2 000 | -2 478 | -800 |
| Teleport/hissanläggning | -3 000 | -4 470 | 0 |
| Störningsjour och larm | -2 000 | 0 | 0 |
| Brandskydd | 0 | -31 751 | 0 |
| | -158 000 | -195 039 | -138 800 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -150 000 | 0 | -90 000 |
| Brf Lägenheter | 0 | -3 750 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -2 695 | 0 |
| VVS | 0 | -65 186 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -6 006 | 0 |
| Hiss | 0 | -25 570 | 0 |
| Fönster | 0 | -27 894 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -19 009 | 0 |
| | -150 000 | -150 110 | -90 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | -37 825 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -127 000 | 0 |
| | 0 | -164 825 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -50 000 | -57 227 | -50 400 |
| Värme | -369 000 | -359 763 | -362 400 |
| Vatten | -61 000 | -48 925 | -61 700 |
| Sophämtning/renhållning | -44 000 | -40 649 | -35 000 |
| | -524 000 | -506 564 | -509 500 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -53 000 | -50 606 | -51 200 |
| Kabel-TV | -76 000 | -75 801 | -73 700 |
| Bredband | -4 000 | 0 | -3 000 |
| | -133 000 | -126 407 | -127 900 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -99 000 | -97 156 | -98 000 |
| | -99 000 | -97 156 | -98 000 |

| | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -1 000 | -2 451 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | -7 000 | -3 177 | -6 700 |
| Juridiska åtgärder | 0 | -25 125 | 0 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -3 400 | 0 |
| Hysesförluster | 0 | -10 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -16 000 | -15 619 | -15 200 |
| Föreningskostnader | -19 000 | -2 359 | -10 000 |
| Styrelseomkostnader | -5 000 | -1 300 | -2 600 |
| Fritids- och trivselkostnader | -2 000 | -2 737 | -2 000 |
| Förvaltningsarvode | -89 000 | -86 975 | -87 100 |
| Administration | -6 000 | -2 501 | -3 000 |
| Konsultarvode | 0 | -33 106 | 0 |
| Tidningar facklitteratur | -1 000 | -451 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 000 | -5 840 | -5 900 |
| | -152 000 | -185 050 | -132 500 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -60 000 | -57 800 | -60 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -19 000 | -17 053 | -19 000 |
| | -79 000 | -74 853 | -79 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -465 000 | -464 834 | -464 800 |
| Förbättringar | -138 000 | -137 581 | -137 600 |
| Inventarier | -8 000 | -7 363 | -7 400 |
| | -611 000 | -609 778 | -609 800 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 906 000 | -2 109 782 | -1 785 500 |
| RÖRELSERESULTAT | 299 000 | 94 383 | 411 100 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 4 188 | 0 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 135 | 0 |
| Låneräntor | -223 000 | -210 045 | -223 000 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -17 | 0 |
| | -223 000 | -205 739 | -223 000 |
| RESULTAT | 76 000 | -111 356 | 188 100 |