

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fabriken 26

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 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 Bolonassos	Suppleant
David Jonason	Suppleant
Jakob Lublin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

d

### Valberedning

Karin Helander  
Kaisa Juntti

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

### 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 m<sup>2</sup>, varav 3 224 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 220 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2022-12-31
Moodswing	50 m <sup>2</sup>	2022-11-30
BioRio /Indio	108 m <sup>2</sup>	2022-12-31

J

### 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
Renovering av badrum i en hyresrätt	2019	Planerad
Målning av källarutrymme	2019	trapp, stora cykelrummet, källargångar, tvättstuga
Renovering av gård	2018	Byte av slipers mm
Brandsäkring av soprummet	2018	
Byte av balkongdörr i en av bostadsrätterna	2018	
Underhållsplan	2018 - 2047	Underhållsbesiktning
Stamspolning	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	
Luktavisare soprummet	2016	Ny UV-lampa installeras i feb 2019
Renovering av hissar	2015	
Komplettering av plåt på tak och kupor	2015	
Cykelställ, nya rabatter längs fasaden mot gatan	2014	
Installation av balkonger	2014	
Renovering av badrum i hyresrätter	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
Radonmätning	2020	under hösten
Stamspolning	2020	4 lgh kvar (påbörjades 2019)
Energideklaration	2020	
Fönsterkoll/underhåll	2020	Underhåll
OVK-ventilationskontroll	2020	planerad under våren
Värme, stamregleringsventiler	2021	Enligt underhållsplan
Värme, termostatventiler o injustering, byte	2024	Enligt underhållsplan
Takmålning	2025	Enligt underhållsplan

J

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

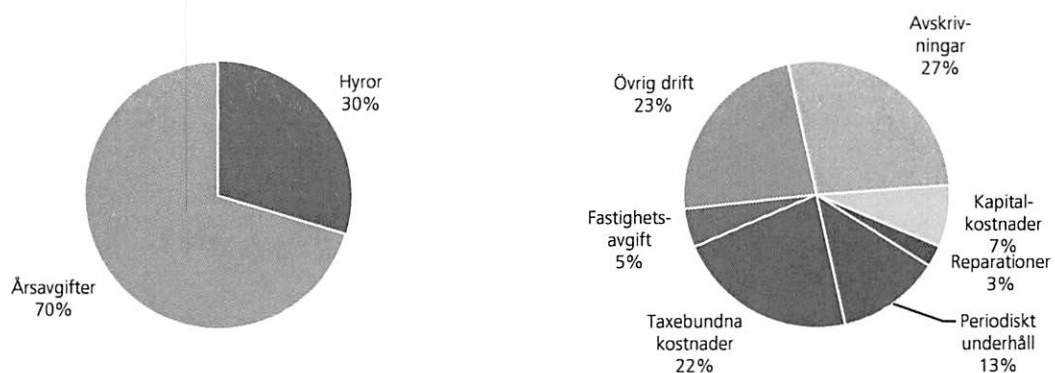
## Föreningens ekonomi

Föreningen flyttade ett lån från Swedbank till Handelsbanken under 2019. Samtliga lån är nu hos Handelsbanken.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 074 411</b>	<b>2 577 666</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 209 704	2 204 165
Finansiella intäkter	4 028	4 323
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 859
	<b>2 213 732</b>	<b>2 261 347</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 471 111	1 500 004
Finansiella kostnader	168 425	210 062
Ökning av materiella anläggningstillgångar	21 725	0
Ökning av kortfristiga fordringar	13 222	9 537
Minskning av långfristiga skulder	60 000	45 000
Minskning av kortfristiga skulder	76 507	0
	<b>1 810 990</b>	<b>1 764 603</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 477 152</b>	<b>3 074 411</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>402 741</b>	<b>496 744</b>

\*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 1 377 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

En ny tvättmaskin installerades och dessutom kopplades samtliga tvättmaskiner till timer som gör det möjligt att tvätta endast mellan 7-22.

En ny städfirma kontrakterades, Städade hem

Badrummet i en av hyresrätterna renoverades samt nytt golv i hall och kök.

Stampsolning avslutades under januari månad. Dock återstår 4 lägenheter ännu.

Källarutrymmena målades om.

En av hyresrätterna sades upp och kommer att ombildas till bostadsrätt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	523	573	573	573
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 396	1 419	1 403	1 396
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 882	5 350	5 367	5 367
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	18	15	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	113	111	111
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	15	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	49	66	92	112
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-39	-111	81	-691
Nettoomsättning (tkr)	2 210	2 204	2 197	2 193

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 224 m<sup>2</sup> bostäder och 220 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	656 365	327 402	-164 825	493 788
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 153 058</b>	<b>327 402</b>	<b>-164 825</b>	<b>54 990 481</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 820 895	-327 402	53 469	-4 546 962
Årets resultat	-38 842	-38 842	111 356	-111 356
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 859 736</b>	<b>-366 244</b>	<b>164 825</b>	<b>-4 658 318</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>50 293 322</b>	<b>-38 842</b>	<b>0</b>	<b>50 332 163</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-38 842
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 493 491
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-327 402
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 859 735</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats <b>att i ny räkning överförs</b>	<u>283 000</u> <b>-4 576 735</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

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

✓

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 209 704	2 203 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 209 704</b>	<b>2 204 165</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 233 918	-1 240 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 234	-185 050
Personalkostnader	Not 6	-77 959	-74 853
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-613 037	-609 778
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 084 148</b>	<b>-2 109 782</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>125 556</b>	<b>94 383</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 028	4 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 425	-210 062
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 397</b>	<b>-205 739</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-38 842</b>	<b>-111 356</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-38 842</b>	<b>-111 356</b>

0

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	61 451 155	62 053 570
Maskiner	Not 9	18 466	0
Inventarier	Not 10	18 536	25 899
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 488 157</b>	<b>62 079 469</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>61 491 657</b>	<b>62 082 969</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		34 105	10 603
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 399 652	2 011 141
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 433 757</b>	<b>2 021 744</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 157 045	1 153 096
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 157 045</b>	<b>1 153 096</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 590 803</b>	<b>3 174 840</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 082 460</b>	<b>65 257 808</b>

d



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 741 850	53 741 850
Kapitaltillskott		754 843	754 843
Fond för yttre underhåll	Not 13	656 365	493 788
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 153 058</b>	<b>54 990 481</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 820 895	-4 546 962
Årets resultat		-38 842	-111 356
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 859 736</b>	<b>-4 658 318</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 293 322</b>	<b>50 332 163</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 395 000	6 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 395 000</b>	<b>6 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 129 970	8 084 970
Leverantörsskulder		73 923	147 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	190 245	193 402
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 394 138</b>	<b>8 425 645</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 082 460</b>	<b>65 257 808</b>

d

## 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.

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	2019	2018
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
Maskiner	5 år	

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 554 914	1 560 878
Hyror bostäder	325 397	325 659
Hyror lokaler	329 331	317 326
Öresutjämning	62	52
	<b>2 209 704</b>	<b>2 203 915</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	250
	<b>0</b>	<b>250</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 987	35 580
	Fastighetsskötsel beställning	12 098	10 108
	Snöröjning/sandning	9 951	9 275
	Städning entreprenad	61 566	38 951
	Städning enligt beställning	2 940	9 002
	Mattvätt/Hyrmattor	10 842	10 241
	Hissbesiktning	2 750	2 625
	Myndighetstillsyn	0	31 250
	Gemensamma utrymmen	645	0
	Sophantering	5 436	0
	Gård	6 944	3 545
	Serviceavtal	5 921	5 763
	Förbrukningsmateriel	502	2 478
	Teleport/hissanläggning	4 470	4 470
	Brandskydd	0	31 751
		<b>159 052</b>	<b>195 039</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	29 086	0
	Brf Lägenheter	0	3 750
	Tvättstuga	14 364	2 695
	Entré/trapphus	2 650	0
	VVS	0	65 186
	Värmeanläggning/undercentral	13 828	0
	Elinstallationer	0	6 006
	Hiss	0	25 570
	Fönster	0	27 894
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 009
		<b>59 928</b>	<b>150 110</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	37 825
	Gemensamma utrymmen	190 500	0
	Sophantering/återvinning	0	127 000
	Källare	92 500	0
		<b>283 000</b>	<b>164 825</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 603	57 227
	Värme	353 936	359 763
	Vatten	50 319	48 925
	Sophämtning/renhållning	32 312	40 649
		<b>496 170</b>	<b>506 564</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 981	50 606
	Kabel-TV	76 351	75 801
		<b>128 332</b>	<b>126 407</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>107 436</b>	<b>97 156</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 233 918</b>	<b>1 240 101</b>

d

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 451	2 451
	Tele- och datakommunikation	3 187	3 177
	Juridiska åtgärder	22 703	25 125
	Inkassering avgift/hyra	1 700	3 400
	Hysesförluster	0	10
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	3 921	2 359
	Styrelseomkostnader	2 810	1 300
	Fritids- och trivselkostnader	7 512	2 737
	Förvaltningsarvode	89 708	86 975
	Administration	3 223	2 501
	Konsultarvode	0	33 106
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 840
		<b>159 234</b>	<b>185 050</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	57 800
	Sociala kostnader	17 959	17 053
		<b>77 959</b>	<b>74 853</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	464 834	464 834
	Förbättringar	137 581	137 581
	Maskiner	3 259	0
	Inventarier	7 363	7 363
		<b>613 037</b>	<b>609 778</b>

U

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	67 802 375	67 802 375
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 802 375</b>	<b>67 802 375</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-5 748 805	-5 146 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-602 415	-602 415
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 351 220</b>	<b>-5 748 805</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 451 155</b>	<b>62 053 570</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 479 065	19 479 065
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	42 930 000	34 892 000
	Taxeringsvärde mark	66 204 000	47 406 000
		<b>109 134 000</b>	<b>82 298 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	105 000 000	79 000 000
	Lokaler	4 134 000	3 298 000
		<b>109 134 000</b>	<b>82 298 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	44 066	44 066
	Nyanskaffningar	65 791	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>109 857</b>	<b>44 066</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-44 066	-44 066
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 259	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-47 325</b>	<b>-44 066</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>62 532</b>	<b>0</b>

d

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 133	90 133
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>90 133</b>	<b>90 133</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-64 234	-56 870
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 363	-7 363
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-71 597</b>	<b>-64 233</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 536</b>	<b>25 900</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	7 649	7 649
	Skattefordran	71 897	82 177
	Klientmedel hos SBC	2 320 106	1 921 315
		<b>2 399 652</b>	<b>2 011 141</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	493 788	246 894
	Reservering enligt stadgar	327 402	246 894
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-164 825	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>656 365</b>	<b>493 788</b>

d

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	0,820 %	4 000 000	4 000 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,290 %	6 455 000	6 500 000	2023-01-30
Handelsbanken	0,850 %	4 069 970	4 084 970	2020-01-29
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 524 970</b>	<b>14 584 970</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 129 970	-8 084 970	
		<b>10 395 000</b>	<b>6 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 224 970 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

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 600 000	30 600 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	19 932	29 337
Avgifter och hyror	170 313	164 065
	<b>190 245</b>	<b>193 402</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planeras genomförande av fönsterkoll/underhåll, OVK-ventilationskontroll, radonmätning, stamspolning av de 4 lägenheterna som ännu inte gjorts, samt utförande av energideklaration.

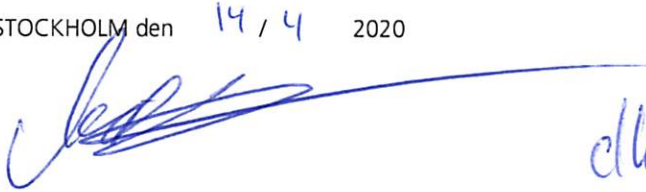
0

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 14 / 4 2020



Alexander Katsoulakis  
*Ordförande*



Mirja-Karin Pettai  
*Sekreterare*



Klas Eriksson Bjerstedt  
*Kassör*

Martin Olof Drakenberg  
*Ledamot*



Johan Lundholm  
*Ledamot*



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred 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  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 2019 samt av förslaget  
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 revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred 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 17 april 2020



Carina Toresson