

# Brf Fabriken 31 i Stockholm

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Fabriken 31 i Stockholm**  
769604-4382  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fabriken 31 i Stockholm, 769604-4382, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-16 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Linda Glauser	Ordförande	2022
Björn Jordell	Ledamot	2022
Jens Östlund	Ledamot	2021
Kenth Apelqvist	Ledamot	2021
Marin Florica	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Alexander Ström	Suppleant	2021
Erik Nordenborg	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Sonora Revision AB	Auktoriserad revisor	2021

#### Styrelsens ord

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Fabriken 31 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 51 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Folkskolegatan 20 i Stockholm.

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
29	10	12

Total tomtarea:	958 kvm
Total bostadsarea:	2 605 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

#### Medlemsinformation

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Com Hem AB

Com Hem AB

Andersson & Johansson AB

E.ON Sverige AB

Stockholm Exergi AB

Hissgruppen Sverige AB

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Nordiq Production AB

Telavox AB

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

Serviceavtal mattor

Serviceavtal värme

Abonnemang passersystem

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 240 951 kr och planerat underhåll för 158 830 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-19 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 520 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte vatten- och avloppsstammar	1998
Renovering ventilation	1998
Elstigar	1999
Målning fönster	2009
Byte av tak	2013
Fasadrenovering	2013
Dränering innergård	2013
Godkänd OVK och radonmätning	2015
Installation av ny värmecentral	2016
Dränering norra innergården	2017
Lagat rörbrott södra innergården	2017
Dränering och stenläggning av marken på framsidan	2018
Renovering av tvättstugan	2019
Stamspolning	2019
Installation av elektroniskt inpasseringssystem	2019-2020
Takarbeten	2020
OVK	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

### Styrelsens ord

2020 har arbetet med att implementera elektronisk inpassering till samtliga av föreningens dörrar och gemensamhetsutrymmen slutförts. Ett system som både ökar säkerheten i fastigheten och förenklar för de boende. Det kommande året kommer föreningen också att införa elektronisk bokning av tvättid.

Större åtgärder som skett under året är att en godkänd OVK-besiktning genomförts samt att en dagvattenläcka i gårdshusets grund har åtgärdats. Spolning av dagvattenbrunnar har också genomförts. Utrymmesmärkningen i huset har också utökats samt att ytterligare brandvarnare och fler brandsläckare har köpts in till fastigheten.

I övrigt följer styrelsen den sedan tidigare framtagna underhållsplan som finns för fastigheten och 2021 kommer bland annat en upprustning av entréporten att ske samt att målning av fönsterbleck och staket ska genomföras.

Styrelsen beslutade under året att införa en avgift vid andrahandsuthyrning, något som är vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Detta eftersom andrahandsuthyrning skapar kostnader och merarbete för föreningen, vilket nu alltså kompenseras genom avgiften. Avgiften tas i samband med att en lägenhetsinnehavare fått sin andrahandsuthyrning beviljad av styrelsen.

#### Utredning gällande föreningens råvind

Under 2020 genomförde styrelsen, på uppdrag av årsstämman och med anledning av en tidigare inskickad motion (2019), en utredning gällande föreningens råvind. Utredningen syftade till att undersöka huruvida det är möjligt för föreningen att sälja och ombilda delar av råvinden till lägenheter. Utredningen presenterades på föreningens årsmöte i juni och visade att det är potentiellt möjligt om ombilda vinden till lägenheter. Med det sagt har styrelsen i dagsläget inte för avsikt att driva ett sådant projekt vidare och valde därför att inte be årsmötet och de boende att rösta i frågan.

#### Föreningens ekonomi

I början av året skedde en extra amortering om 500 000 kronor på föreningens lån. I samband med detta omförhandlades också räntan, vilket lett till lägre räntekostnader för föreningen.

Att stabilisera och stärka föreningens ekonomi är av högsta prioritet för styrelsen och de senaste åren har flera större amorteringar bidragit till en betydande minskning avseende föreningens lån/kvm.

### Medlemsinformation

#### Överlåtelse

Under 2020 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

#### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 77 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 76 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

#### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2015.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	2 374	2 359	2 357	2 344
Resultat efter finansiella poster	443	94	-113	497
Förändring av underhållsfond	361	-	-308	-77
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	325	338	439	819
Soliditet %	66	65	62	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	847	847	847	837
Driftskostnad, kr / kvm	335	296	310	295
Ränta, kr / kvm	64	77	73	75
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	200	196	188	109
Lån, kr / kvm	7 285	7 476	8 475	9 166
Snittränta (%)	0,88	1,03	0,87	0,82

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>42 489 684</b>	-	<b>-5 557 750</b>	<b>94 412</b>
Disposition enligt föreningsstämma			94 412	-94 412
Avsättning till underhållsfond		520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-158 830	158 830	
Årets resultat				442 524
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 489 684</b>	<b>361 170</b>	<b>-5 824 508</b>	<b>442 524</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 463 338
Årets resultat före fondförändring	442 524
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-520 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	158 830
Summa över/underskott	-5 381 984

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-5 381 984**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 237 393	2 235 899
Övriga rörelseintäkter	3	136 348	122 842
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 373 741</b>	<b>2 358 741</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 271 913	-1 628 229
Övriga externa kostnader	7	-189 061	-131 467
Personalkostnader	8	-61 794	-65 452
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-243 931	-243 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 766 699</b>	<b>-2 069 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>607 042</b>	<b>289 662</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 630	5 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 148	-200 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 518</b>	<b>-195 250</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>442 524</b>	<b>94 412</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>442 524</b>	<b>94 412</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	55 348 104	55 592 035
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 348 104	55 592 035
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		55 348 104	55 592 035
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	267
Övriga fordringar		32 157	20 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	55 681	54 204
Summa kortfristiga fordringar		87 838	74 497
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	1 403 351	1 174 422
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 491 189	1 248 919
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		56 839 293	56 840 954

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		42 489 684	42 489 684
Underhållsfond		361 170	-
Summa bundet eget kapital		42 850 854	42 489 684
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 824 508	-5 557 750
Årets resultat		442 524	94 412
Summa fritt eget kapital		-5 381 984	-5 463 338
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 468 870</b>	<b>37 026 346</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	3 215 000	16 476 250
Summa långfristiga skulder		3 215 000	16 476 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	15 761 250	3 000 000
Leverantörsskulder		76 868	48 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	317 305	290 120
Summa kortfristiga skulder		16 155 423	3 338 358
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 839 293</b>	<b>56 840 954</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	607 041	289 662
Avskrivningar	243 931	243 931
	<b>850 972</b>	<b>533 593</b>
Erhållen ränta	1 630	5 227
Erlagd ränta	-166 148	-200 477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>686 454</b>	<b>338 343</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-13 341	19 575
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	55 816	-20 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>728 929</b>	<b>337 680</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-2 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-2 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>228 929</b>	<b>-2 262 320</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 174 422</b>	<b>3 436 742</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 403 351</b>	<b>1 174 422</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	200 år
Fönsterreovering	20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 206 043	2 206 044
Övriga objekt	31 350	29 855
<b>Summa</b>	<b>2 237 393</b>	<b>2 235 899</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	61 200	58 800
Överlåtelseavgifter	9 424	5 715
Övriga intäkter	65 724	58 327
<b>Summa</b>	<b>136 348</b>	<b>122 842</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	-2 479
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 345	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	52 739	18 625
VA & sanitet, installationer	8 300	20 165
Värme, installationer	8 676	-
Hiss	13 469	10 536
Vattenskador	147 422	-
Skadedjur	-	7 863
<b>Summa</b>	<b>240 951</b>	<b>54 710</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	552 563
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	113 030	201 975
VA & sanitet, installationer	-	48 600
Huskropp, tak	45 800	-
<b>Summa</b>	<b>158 830</b>	<b>803 138</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	77 389	74 737
Teknisk förvaltning	64 074	47 238
Besiktningkostnader	59 673	20 000
Snöröjning	12 018	11 921
Serviceavtal	33 216	24 784
Förbrukningsmaterial	6 833	7 038
EI	33 995	48 650
Uppvärmning	342 883	350 113
Vatten och avlopp	58 352	55 297
Avfallshantering	35 293	32 808
Försäkringar	19 963	18 485
Systematiskt brandskyddsarbete	45 570	-
Kabel-TV	24 342	23 825
Bredband	55 845	54 481
Abonnemang porttelefon/hisstefon	2 688	1 004
<b>Summa</b>	<b>872 132</b>	<b>770 381</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 500
Kostnader för transportmedel	-	275
Frakter och transporter	691	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	507
Tele och post	4 284	6 092
Förvaltningskostnader	102 837	99 294
Revision	20 250	18 531
Jurist- och advokatkostnader	1 369	-
Bankkostnader	1 243	1 143
IT-tjänster	1 337	-
Övriga externa tjänster	56 250	3 125
Övriga externa kostnader	800	1 000
<b>Summa</b>	<b>189 061</b>	<b>131 467</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	48 299	47 498
Utbildning	-	3 031
<b>Summa</b>	<b>48 299</b>	<b>50 529</b>
Sociala avgifter	13 495	14 923
<b>Summa</b>	<b>61 794</b>	<b>65 452</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	243 931	243 931
<b>Summa</b>	<b>243 931</b>	<b>243 931</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	44 089 824	44 089 824
-Mark	14 912 550	14 912 550
	<u>59 002 374</u>	<u>59 002 374</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<u>59 002 374</u>	<u>59 002 374</u>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 410 340	-3 166 409
	<u>-3 410 340</u>	<u>-3 166 409</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-243 931	-243 931
	<u>-243 931</u>	<u>-243 931</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<u>-3 654 271</u>	<u>-3 410 340</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>55 348 104</b>	<b>55 592 035</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	40 435 554	40 679 485
Mark	14 912 550	14 912 550
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	451 000	451 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>100 451 000</b>	<b>100 451 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	44 451 000	44 451 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	55 681	54 204
<b>Summa</b>	<b>55 681</b>	<b>54 204</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	896 767	669 353
Placeringskonto SBAB	506 584	505 068
<b>Summa</b>	<b>1 403 351</b>	<b>1 174 422</b>



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 761 250	3 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 215 000	16 476 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>18 976 250</b>	<b>19 476 250</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	18 976 250	19 476 250
<b>Summa</b>	<b>18 976 250</b>	<b>19 476 250</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,64 %	2022-09-28	715 000	-	-	715 000
SEB	0,96 %	2024-04-28	3 000 000	-	500 000	2 500 000
Danske Bank	0,83 %	2021-12-30	15 761 250	-	-	15 761 250
<b>Summa</b>			<b>19 476 250</b>	<b>-</b>	<b>500 000</b>	<b>18 976 250</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 161	61 110
Upplupna räntekostnader	520	626
Förutbetalda intäkter	152 671	141 702
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 500
Upplupna driftskostnader	82 953	69 182
<b>Summa</b>	<b>317 305</b>	<b>290 120</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

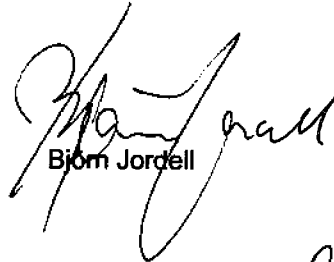
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Andra ställda säkerheter	25 848 000	25 848 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 848 000</b>	<b>25 848 000</b>
I eget förvar	808 000	808 000

## Underskrifter

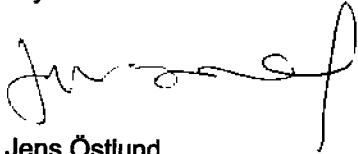
Stockholm, 2021-04-19



Linda Glauser  
Styrelseordförande



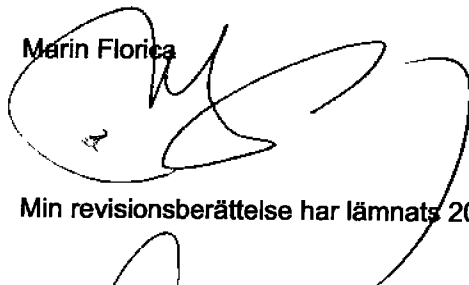
Björn Jordell



Jens Östlund



Kenth Apelqvist



Marin Florica

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23



Johan Engdal  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fabriken 31 i Stockholm, org.nr 769604-4382

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fabriken 31 i Stockholm för år 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

# Sonora | Revision

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 31 i Stockholm för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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.

### *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

# Sonora | Revision

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

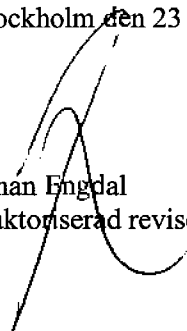
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grundar 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 23 april 2021

Johan Engdal  
Auktoriserad revisor



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

