

Årsredovisning 2019

BRF FABRIKSHUSET
769628-1034

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyrning av föreningens kommersiella lokaler.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:466 med adresserna Stig Lindbergs Gata 15, 17 A-B, 19A-B, 21 samt Wilhelm Kåges gata 96 i Gustavsberg. Fastigheten består av två byggnader, Fabrikshuset och Lanterninhuset. Föreningen har 250 bostadsrätter om totalt 14 671 kvm. I Lanterninhuset finns 4:a lokaler om totalt 476 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar Företag. Föreningen har inte bostadsrättstilläggsförsäkring tecknat.

Styrelsens sammansättning var tom 2019-12-11

Maria Gustafsson Ledamot

Astrid Olbers Ordförande

Jesper Steen Ledamot

Margaretha O'Carroll Ledamot

Lars Ericson Suppleant

Styrelsens sammansättning efter 2019-12-11

Margaretha O'Carroll	Ordförande
Emma Elwin	Ledamot, Ordning-och reda
Lars Ericson	Ledamot, Fastighetsförvaltning, lokaler
Mumme Fanaei	Ledamot, information-IT
Ulf Hagström	Ledamot, Fastighetsförvaltning
Ann Rosenberg	Ledamot, Ekonomiansvarig
Linda Sjöborg	Vice ordförande, sekreterare
Mille Källström	Suppleant
Mats Löfdahl	Suppleant
Torbjörn Wård	Suppleant

Valberedning under 2019

Frida Axiö, Catrin Eriksson och Linda Sjöborg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Extrastämma hölls 2019-12-11

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Väsentliga avtal under 2019

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Driftia och Blå Eken.

Kabel-TV och bredband

Föreningen är ansluten till IP-Onlys öppna nät för bredband, TV och telefoni.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Enligt avtal med entreprenören Blå Eken har föreningen gjort en slutavräkning som innebär att Blå Eken erhållit en summa enligt kostnad/intäktsgarantin motsvarande c:a 5,5 miljoner SEK. Det kommer att belasta vårt resultat negativt för år 2019.

Slutreglering av Projekt Gustavsberg AB, belopp enligt balansräkning 59,6 miljoner SEK.

2019-01-02 lyftes det sista lånet för entreprenaden på 21,4 miljoner SEK. Total lånesumma per 2019-12-31 är knappt 170 miljoner SEK.

Årets resultat blir minus 5,298 miljoner SEK.

Övriga uppgifter

April 2019 var Lanterninhuset färdigställt för försäljning av lägenheter. Projekt Gustavsberg AB garanterar förvärvet av ev. osålda bostadsrätter. Det betyder att föreningens samtliga lägenheter är sålda.

Garantibesiktningar har skett i trapphus och lägenheter 19 A och B, 17 A och B, 15. Åtgärdsarbeten pågår fortfarande.

Installation av porttelefon skedde under 2019.

Överlämning av interimsstyrelse (byggande styrelse) till ordinarie styrelse skedde 2019-12-11.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 302 st. Tillkommande medlemmar under året var 81 och avgående medlemmar under året var 49. Vid räkenskapsårets slut fanns det 335 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 49 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 113	8 671	5 600	386
Resultat efter fin. poster	-5 307	1 893	2 616	124
Soliditet, %	77	60	57	21-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	363 388	-	81 048	444 436
Upplåtelseavgifter	91 707	-	35 657	127 364
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Aktieägartillskott			738	738
Balanserat resultat	3 478	1 893	-	5 370
Årets resultat	1 893	-1 893	-5 307	-5 307
Eget kapital	460 465	0	112 136	572 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 108
Årets resultat	-5 307
Totalt	801

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	308
Balanseras i ny räkning	<u>493</u>
	801

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 113	9 726
Rörelseintäkter		38	132
Summa rörelseintäkter		11 151	9 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-4 398	-5 525
Övriga externa kostnader	7	-348	-312
Personalkostnader	8	-128	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 524	0
Summa rörelsekostnader		-8 398	-5 837
Rörelseresultat		2 753	4 021
Finansiella poster			
Slutavräkning Blå eken		-5 465	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 595	-2 128
Summa finansiella poster		-8 060	-2 128
Resultat efter finansiella poster		-5 307	1 893
Årets resultat		-5 307	1 893

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	738 914	742 438
Summa materiella anläggningstillgångar		738 914	742 438
Summa anläggningstillgångar		738 914	742 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		131	122
Övriga fordringar	11	0	976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	276	380
Summa kortfristiga fordringar		407	1 478
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 741	29 953
Summa kassa och bank		4 741	29 953
Summa omsättningstillgångar		5 148	31 431
Summa tillgångar		744 062	773 868

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		571 800	455 095
Summa bundet eget kapital		571 800	455 095
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 108	3 478
Årets resultat		-5 307	1 893
Summa fritt eget kapital		801	5 370
Summa eget kapital		572 601	460 465
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	169 984	148 600
Övriga långfristiga skulder		0	149 268
Summa långfristiga skulder		169 984	297 868
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		331	665
Skatteskulder		89	843
Övriga kortfristiga skulder		-35	12 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 091	1 111
Summa kortfristiga skulder		1 477	15 535
Summa eget kapital och skulder		744 062	773 868

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	29 953
Resultat efter finansiella poster	-5 307
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	3 524
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 783
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 071
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 058
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-14 771
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	116 705
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	738
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-127 884
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 441
Årets kassaflöde	-25 212
Likvida medel vid årets slut	4 741

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fabrikshuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	123	175
Årsavgifter, bostäder	10 202	8 671
Övriga intäkter	826	1 012
Summa	11 151	9 858

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	150	134
Fastighetsskötsel	146	160
Snöskottning	22	31
Städning	233	266
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	61	19
Summa	613	610

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	434	623
Summa	434	623

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	1 737	1 120
Sophämtning	190	273
Uppvärmning	320	729
Vatten	911	735
Summa	3 158	2 856

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	11	16
Fastighetsförsäkringar	136	141
Fastighetsskatt	47	1 279
Summa	194	1 436

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	9
Juridiska kostnader	38	0
Kameral förvaltning	153	64
Revisionsarvoden	62	32
Övriga förvaltningskostnader	95	208
Summa	348	312

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	11	0
Styrelsearvoden	46	0
Övriga arvoden	72	0
Summa	128	0

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 591	2 128
Övriga räntekostnader	4	0
Summa	2 595	2 128

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	742 438	0
Årets inköp	0	742 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>742 438</u>	<u>742 438</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-3 524	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 524</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>738 914</u>	<u>742 438</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>151 010</i>	<i>151 010</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	244 813	186 621
Taxeringsvärde mark	62 850	47 650
Summa	307 663	234 271

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	0	801
Övriga fordringar	0	175
Summa	0	976

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	3	0
Försäkringspremier	71	0
Förvaltning	37	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165	380
Summa	276	380

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2021-11-19	1,82 %	21 800	
SBAB	2021-11-19	1,71 %	24 300	
SBAB	2022-01-21	1,81 %	24 300	
SBAB	2022-05-20	1,58 %	24 700	
SBAB	2021-04-06	1,57 %	22 000	
SBAB	2020-09-16	1,50 %	31 500	
SBAB	2024-05-10	1,55 %	21 384	
Summa			169 984	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	157	0
Förutbetalda avgifter/hyror	876	721
Uppvärmning	59	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	390
Summa	1 091	1 111

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	170 000	170 000
Summa	170 000	170 000

Underskrifter

Gustavsberg, 2020 - 04 - 02

Ort och datum

Margaretha O'Carroll

Margaretha O'Carroll

Emma Elwin

Emma Elwin

Lars Ericson

Lars Ericson

Mumme Fanaei

Mumme Fanaei

Ulf Hagström

Ulf Hagström

Ann Rosenberg

Ann Rosenberg

Linda Sjöborg

Linda Sjöborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 29

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fabrikshuset
Org.nr. 769628-1034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fabrikshuset för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fabrikshuset för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29/4 - 2020

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor