



ÅRSREDOVISNING 2015
Brf Rökeriet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökeriet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1992-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gun-Britt Kristianson	Ordförande
Lise-Lotte Eriksson	Sekreterare
Leif Fagerberg	Kassör
Christer Carlsson	Ledamot
Marlene Cedergren	Ledamot

Mikael Blom	Suppleant
Sonja Sukarén	Suppleant
Yufang Zheng	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mikael Blom, Christer Carlsson, Leif Fagerberg, Gun-Britt Kristianson, Sonja Sukarén och Yufang Zheng.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander
Leif Broberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Herrlanders Revision AB
BoRevision

Valberedning

Gunvor Johansson
Thomas Kebert
Hans Klövstad

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-16.

Extra föreningsstämma hölls 2015-03-16. Anledning: förslag till stadgeändring och begäran om att få bygga balkong in mot gården..

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rökeriet 7 Med flera	1995	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 - 1995 och består av 5 flerbostadshus.

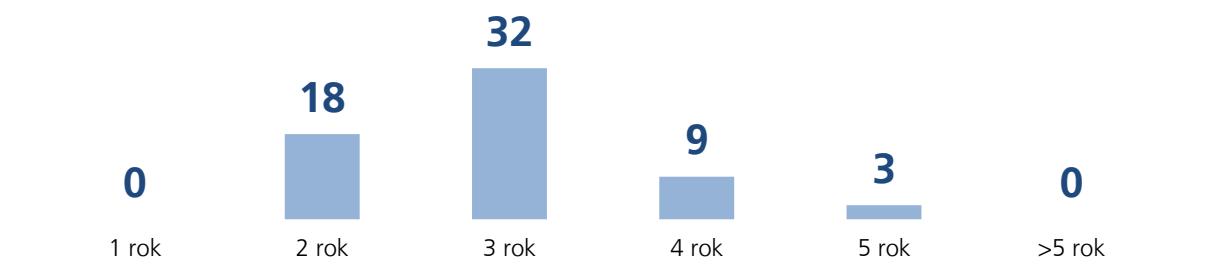
Värdeåret är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 523 m², varav 5 016 m² utgör lägenhetsyta och 1 507 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café 4 You (Café Cino)	105 m ²	2015-12-31
Reitan Servicehandel (7-eleven)	170 m ²	2016-03-31
Servicekontoret/Försäkringskassan	790 m ²	2022-02-28
Hembiobutiken	442 m ²	2017-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte reglercentral	2015 - 2016
Byte av radiatorventiler och injustering av hela fastighetens värmesystem	2015
Byte av porttelefoner	2015
Byte av kylmaskin för lokaler	2015 - 2016
Ombyggnation av lokal, Stureg.	2015 - 2016
Byte av årsur	2015
Rensning av dagvattenledningar, filmning av spillvattenledningar Servicekontoret	2015
Elslingor hängrännor och stuprör	2014
Byte pulverbomb sopnedkast	2014
Butikslokalernas värmesystem	2014
Snörasskydd	2013 - 2014
Byte galler på ventilationstorn	2013
Byte armatur garage	2012
Byte cirkulationspump	2012
Rengöring avloppsstammar och stickledningar	2011
Vattenreningssystem	2011
Sundbybergs stadsnät, fiber	2010 - 2011
Planerat underhåll	År
Spolning av avlopp	2016
Fasadbelysning, pollare och stolpar	2016
Reglercentral	2016
Gård och grönytor	2017
Modernisering av hissar	2019
Sotning	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning, underhåll, städ	Åkerlunds Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Garageport	Bebeco
Hissar	ITK AB
Kylanläggning o ventilation	Climapac
Yttertak	PHP plåt
Ventilationsfunktion	Siemens
Avloppsstammar, stickledningar	Avloppsteknik AB
Sundbybergs stadsnät	Sundbyberg stadsnät
TV	Comhem
Passagesystem, lås, nycklar m m	Lås-Punkten

Övrig information

Brf Rökeriet är en populär förening som ligger centralt i Sundbyberg. Några av de boende sammanfattar föreningen så här:

"Vi har allt vi behöver inom två-tre kvarter och kommunikationerna är suveräna; nu har vi ju till och med flygbussar."

"Sundbyberg är en småstad nära storstaden. Det här är som ett boende mitt i stan."

"Tunnelbanan går nästan ända in i huset."

2015 firade Rökeriet 20-årsjubileum med en stor och uppskattad fest i Allaktivitetshuset lördagen den 12 september. 70-talet medlemmar deltog och kunde åtnjuta en dignande buffé, underhållning, dans och utlottning av fina vinster. Dagen efter bjöds det rester för intresserade på innergården. Inför jubileet togs också en jubileumsskrift fram, som delades ut till alla hushåll och butiker.

Ny hyresgäst

Mycket av det gångna året har kretsat kring att förbereda lokalerna för den nya hyresgästen, Servicekontoret, som flyttar in i mars 2016. Servicekontoret omfattar för närvarande tre myndigheter; Försäkringskassan, Pensionsmyndigheten och Skatteverket. Ombyggnationerna har pågått sedan september 2015 och har orsakat en del störande ljud under perioder. I december bjöds intresserade boende in till lokalen för att se hur byggnationerna fortskred. Vi hälsar förstås den nya hyresgästen varmt välkommen. Det handlar om ett 20-tal medarbetare och flera hundra besökare varje dag, så vi är övertygade om att Servicekontoret kommer att bidra positivt till folklivet och näringsverksamheterna kring Nybergs Torg och i centrala Sundbyberg.

Årsstämma

Årsstämman hölls traditionsenligt på Bällstabro Vårdshus i april. 42 av 62 bostadsrätter var representerade och de flesta stannade också på den efterföljande buffén. Dessutom hölls en extrastämma i mars, då förslag till stadgeändringar och en önskan om att bygga balkong in mot gården diskuterades. Stadgeändringarna godkändes både på extrastämman, på den ordinarie årsstämman och har därefter registrerats hos Boverket.

Innergården

Under året har en vårstädning och en höststädning genomförts. Flera boende har varit aktiva i trädgårdsgruppen, som också detta år har letts av Ellen Hultqvist, med stort engagemang. Sällan har väl vår innergård varit så vacker. Om detta vittnar både vi boende och besökare. Dessutom fick vi under 2015 utomordentlig hjälp med snöskottning av Hans Jonsson.

Brandskyddsarbete

Det systematiska brandskyddsarbetet har genomförts av Lennarth Brunnberg. Han kontrollerar utrymningsskyltar, utrymningsvägar och alla brandsläckare kvartalsvis. Rapporter lämnas till styrelsen efter varje kontroll.

Rökerinytt

Brf Rökeriet håller sina medlemmar informerade kring vad som sker i föreningen via medlemsbladet Rökerinytt, som kommer ut fyra gånger om året. 2015 gavs dock fem utgåvor ut. Rökeriet har också en sluten Facebookgrupp. Vid behov av snabb information anslås meddelanden i portarna och i soprummet eller delas ut i respektive brevlåda.

Samverkan

För att kunna bevaka och påverka frågor om de kommersiella lokalerna i centrala Sundbyberg är föreningen medlem i Sundbybergs Stadskärneförening, Köpstråk Sundbyberg. Styrelsen deltar på Köpstråkets möten och har under året också bland annat varit på ett möte om utvecklingen av Sundbyberg, som omfattar överdäckning av järnvägen.

Föreningens ekonomi

2015 blev ett tufft ekonomiskt år för Rökeriet, framför allt eftersom Servicekontoret, med Försäkringskassan som huvudman, inte kunde flytta in i den tomma lokalen mot Sturegatan i augusti, som förhoppningen varit. När budgeten för året fastslogs räknade styrelsen med att en ny hyresgäst skulle flytta in i den tomma lokalen efter sommaren 2015. Nu har det i stället pågått ombyggnationer hela hösten, vilket innebär att föreningen inte har fått in den hyra för perioden augusti till december, som det hade budgeterats för. Kostnaderna för ombyggnaden och nya avskrivningsregler bidrog till att året tyvärr avslutas med ett förlustresultat.

Föreningen har tagit ett lån på sju (7) miljoner kronor för att finansiera ombyggnationen av lokalen för Servicekontoret. Detta kommer att täckas genom en förhöjd hyra för Servicekontoret under kontraktperioden på totalt sex (6) år.

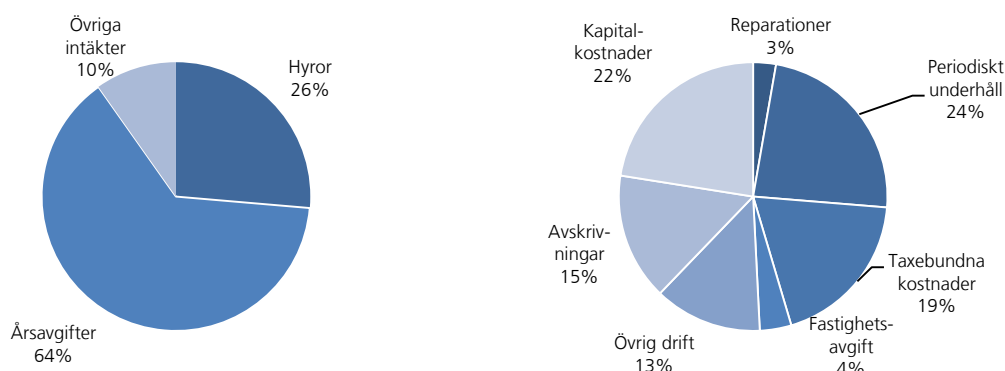
Styrelsen har förhandlat alla anbud och avtal i syfte att hålla nere kostnaderna och förhoppningen är också att de avtal och försäkringar som nu har tecknats och det byte av radiatorventiler som har gjorts ska resultera i lägre kostnader kommande år.

Trots att fler investeringar väntar framöver, med tanke på fastighetens ålder, är målet att månadsavgiften ska kunna sänkas kommande år. Detta eftersom vi nu har ytterligare en stabil och trygg hyresgäst i den tidigare tomma lokalen.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 367 903	1 876 995
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 924 451	4 513 591
Finansiella intäkter	774	2 505
Minskning kortfristiga fordringar	0	98 555
Ökning av långfristiga skulder	6 656 564	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 607 419	0
	14 189 208	4 614 651
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 843 009	2 784 487
Finansiella kostnader	1 387 118	1 646 720
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 213 334	179 154
Ökning av kortfristiga fordringar	1 133 390	0
Minskning av långfristiga skulder	0	345 964
Minskning av kortfristiga skulder	0	167 418
	10 576 851	5 123 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 980 260	1 367 903
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 612 357	-509 092

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Det har varit ett händelserikt och spännande år för styrelsen. Totalt har styrelsen haft 18 protokollförda sammanträden men delar av styrelsen har också deltagit på avtals-, byggnations- och projektmöten. Det mesta av arbetet har förstås kretsat kring den tomma lokalen ut mot Sturegatan men styrelsen har även träffat leverantörer av radiatorventilsystem och passagesystem samt försäkringsbolag.

Under våren förhandlades och diskuterades avtalet med Försäkringskassan, som är huvudman för Servicekontoret i Sundbyberg. Styrelsen valde att anlita en byggentreprenör som tog totalansvar för byggnationerna och som också byggt flera Servicekontor i landet tidigare, H. Aronsson Byggnads. Styrelsen träffade bland annat vd:n och projektchefen innan anbudet för totalentreprenaden godkändes. De beskrev att de har lång vana av kontorsanpassningar och butiker. De arbetar med ett antal samarbetspartner när det gäller ventilation, rör och el. Företaget är dessutom miljö- och kvalitetscertifierat enligt BF9K. Ett annat tungt vägande skäl var att entreprenören är väl förtrogen med Försäkringskassans gedigna lokalprogram och gränsdragningslistor.

Under våren togs också ett sexårigt avtal fram, som bygger på Försäkringskassans mycket omfattande lokalprogram och miljökrav. Avtalet togs fram i samarbete med den mäklare som senast varit delaktig i lokalens uthyrning. Därefter anlätade styrelsen, som har fungerat som byggherre, också en kontrollansvarig, en brandskyddskonsult och en tillgänglighetskonsult.

Det sexåriga avtalet med Försäkringskassan undertecknades av alla parter i slutet av juni efter justeringar och upprättade gränsdragningslistor. Därefter skulle arkitekten upprätta bygglovsritningar men eftersom han var föräldraledig under sommaren blev detta gjort i augusti och presenterades den 18 augusti. Den 19 augusti blev också tillgänglighetsanalysen klar. Därefter sattes bygglovshandlingarna samman och skickades in till Sundbybergs stad.

Den 27 augusti beviljades bygglovet och den 17 september kom det så kallade startbeskedet. Då satte byggnationerna igång direkt. Under hela hösten har representanter för styrelsen deltagit i projektmöten med byggentreprenören och Försäkringskassan. Dessutom har styrelsen haft kontakt och avstämningar med en besiktningsgrupp och leverantörer av styr och regler, dörrautomatik, utrymningsvägar, nödlarm och mycket annat.

Andra händelser:

* Radiatorventilerna har bytts ut, injusterats och slutkontrollerats under hösten. Valet av leverantör föll på Qsec, som har levererat sitt system till många andra bostadsrättsföreningar. Bytet var nödvändigt på grund av åldersskäl och den obalans som rådde i systemet men ska också ge jämnare temperatur och bidra till stora energibesparingar.

* Byte av porttelefon/passagesystem vid portarna och lokalerna i garaget med ett antal kostnadsfria nyckelbrickor per bostadsrätt. Bytet krävde en del förändringar med IP-telefoni och tog därför längre tid än beräknat. Det tidigare systemet med portkoder krånglade dock ofta och det fanns inte längre reservdelar att köpa in, så bytet ansågs vara nödvändigt. Styrelsen har nu möjlighet att spärra borttappade nyckelbrickor och utfärda nya vid behov. Leverantör blev Lås-Punkten, som är föreningens samarbetspartner sedan tidigare, och det system som valdes, Aptus, är väl beprövat och används bland annat av många bostadsrättsföreningar i Sundbyberg och av större fastighetsbolag i landet.

* Hyran för garageplatserna höjdes till 854 kronor per månad, vilket var den första avgiftsregleringen sedan 1995.

* En försäkring har tecknats med Anticimex, Trygghetspaket för flerfamiljshus. Det är en försäkring, med tillhörande besiktningar, som syftar till tidig upptäckt av brister som kan leda till vattenskador. En besiktning gjordes i hela fastigheten under hösten.

* Kylmaskinen för butikerna har av åldersskäl krånglat en längre tid och byttes därför ut under hösten.

* Golvet i butikernas soprum har målats.

* Fem dörrar har målats om.

* Inbrottskydd har ordnats vid källardörrar och garagedörr.

* Besiktning av takets skick och säkerhet har gjorts.

* Snöras-skydd har monterats på taket, liksom staket kring fem fönster.

* Fågelpinnar har monterats på taket.

* Nytt elavtal har tecknats med Vattenfall.

* Kärlen i soprummet har rengjorts.

* En omfattande rensning av rören i anslutning till garaget har gjorts av Avloppsteknik.

* Ett nytt så kallad årsur har köpts in, eftersom det var problem med styrningen av belysningen i fastigheten.

* Ny försäkring gällande från 2016-01-01 har tecknats, "Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring", med gemensamt bostadsrättstillägg.

* Brandskyddstillsyn har utförts av Lennarth Brunnberg.

Händelser efter året

* Byte av reglercentral för värme, kyla och ventilation: Det stora bytet av en reglercentral skedde 2015 i samband med ombyggnation av den tomma lokalen, medan de andra reglercentralerna planeras att bytas under 2016.

- * Spolning av avlopp
- * Byte av kylmaskin för butiker slutföres
- * Byte av pollare, fasadbelysning och stolpars armatur
- * OVK-besiktning i lägenheter och lokaler
- * Trädäcket runt ventilationstornet byts ut
- * Installation av dörrautomatik på dörr till butiker
- * Montering av nödtelefon, utrymningsplats i garage
- * Byte larmtelefon i hiss, 9:ans port och genomgång av hissarnas skick

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	627	627	622	571
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 652	10 325	10 394	10 463
Elkostnad/m ² totalyta	46	50	51	47
Värmekostnad/m ² totalyta	94	73	87	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	21	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	213	252	269	296
Soliditet (%)	33	38	38	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 253	-874	123	138
Nettoomsättning (tkr)	4 379	4 476	4 944	4 937

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 016 m² bostäder och 1 507 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 252 721
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 834 773
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-353 100</u>
summa balanserat resultat	9 228 952

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	<u>1 451 900</u>
	10 680 852

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	4 378 800	4 476 270
Övriga rörelseintäkter	Not 2	545 651	37 320
Summa rörelseintäkter		4 924 451	4 513 591
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 353 955	-2 068 479
Övriga externa kostnader	Not 4	-324 315	-608 431
Personalkostnader	Not 5	-164 739	-107 576
Avskrivningar	Not 6	-947 819	-959 366
Summa rörelsekostnader		-4 790 828	-3 743 854
RÖRELSERESULTAT		133 623	769 737
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		774	2 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 387 118	-1 646 720
Summa finansiella poster		-1 386 344	-1 644 215
ÅRETS RESULTAT		-1 252 721	-874 478

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	82 013 032	82 935 422
Pågående byggnation Not 8	4 213 334	0
Maskiner och inventarier Not 9	127 150	152 580
Summa materiella anläggningstillgångar	86 353 516	83 088 002
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	86 353 516	83 088 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	6 131 596	1 198 355
Summa kortfristiga fordringar	6 131 596	1 198 355
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	187 494
Summa kassa och bank	0	187 494
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 131 596	1 385 849
SUMMA TILLGÅNGAR	92 485 112	84 473 851

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 323 000	16 323 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 198 791	5 110 302
Summa bundet eget kapital		21 521 791	21 433 302
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 481 673	11 444 640
Årets resultat		-1 252 721	-874 478
Summa fritt eget kapital		9 228 952	10 570 162
SUMMA EGET KAPITAL		30 750 743	32 003 464
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	58 101 168	51 444 604
Summa långfristiga skulder		58 101 168	51 444 604
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	343 436	343 436
Leverantörsskulder		2 813 148	189 385
Skatteskulder		10 761	18 251
Övriga skulder		9 754	20 535
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	456 102	454 176
Summa kortfristiga skulder		3 633 201	1 025 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 485 112	84 473 851
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	73 882 000	73 882 000
Pantsatta		66 508 000	66 508 000
I eget förvar		7 374 000	7 374 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år
Värmekabel	10 år	10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 144 175	3 144 175
	Hyror lokaler momspliktiga	1 180 429	1 211 925
	Hyror garage	117 663	112 476
	Bredbandsintäkter	7 800	7 800
	Hyresrabatt	-71 167	0
	Öresutjämning	-101	-105
		4 378 800	4 476 270

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader moms	545 470	0
	Övriga intäkter	181	37 320
		545 651	37 320

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 592	49 593
	Fastighetsskötsel beställning	6 033	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 018
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 368	0
	Snöröjning/sandning	4 796	0
	Städning entreprenad	70 316	70 315
	Städning enligt beställning	6 813	1 900
	Hissbesiktning	10 427	5 325
	Myndighetstillsyn	1 379	850
	Gemensamma utrymmen	0	7 738
	Gård	15 756	13 871
	Serviceavtal	28 701	55 978
	Förbrukningsmateriel	14 631	6 796
	Teleport/hissanläggning	1 321	0
	Brandskydd	1 434	3 565
	Fordon	790	237
		216 359	220 186
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 766
	Lokaler	34 250	0
	Sophantering/återvinning	3 142	16 416
	Entré/trapphus	5 748	0
	Lås	27 750	20 195
	VVS	6 965	0
	Värmeanläggning/undercentral	10 873	2 154
	Ventilation	27 187	33 204
	Elinstallationer	2 335	0
	Hiss	49 099	9 405
	Skador/klotter/skadegörelse	1 405	2 615
	Vattenskada	0	37 993
		168 754	129 750
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	100 000	16 563
	Lokaler	545 471	0
	Gemensamma utrymmen	13 321	0
	Sophantering/återvinning	0	60 123
	Lås	83 161	0
	VVS	0	58 800
	Värmeanläggning	459 103	44 602
	Ventilation	200 000	0
	Elinstallationer	0	20 263
	Tak	50 844	64 260
		1 451 900	264 611
	Taxebundna kostnader		
	El	299 692	324 207
	Värme	611 606	476 552
	Vatten	151 416	137 171
	Sophämtning/renhållning	100 919	90 795
	Grovsopor	19 416	21 122
		1 183 048	1 049 847
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 109	93 445
	Kabel-TV	54 368	66 936
	Bredband	16 351	11 250
		99 828	171 631
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	234 066	232 454

TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 353 955	2 068 479
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	0	1 135
	Medlemsinformation	9 776	0
	Tele- och datakommunikation	4 586	1 958
	Juridiska åtgärder	0	53 095
	Inkassering avgift/hyra	996	2 942
	Hysesförluster	0	145 933
	Revisionsarvode extern revisor	18 207	-3 850
	Föreningskostnader	14 032	25 878
	Styrelseomkostnader	5 566	5 864
	Fritids- och trivselkostnader	40 346	3 439
	Förvaltningsarvode	101 102	98 580
	Förvaltningsarvoden övriga	51 612	54 908
	Administration	35 577	9 005
	Korttidsinventarier	5 190	0
	Konsultarvode	25 495	190 836
	Föreningsavgifter	5 700	6 448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 130	12 260
		324 315	608 431
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 900	88 800
	Sociala kostnader	31 839	18 776
		164 739	107 576
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	904 309	915 337
	Förbättringar	18 081	13 514
	Maskiner	25 430	30 516
		947 819	959 366

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 100 813	88 921 659
	Nyanskaffningar	0	179 154
	Utgående anskaffningsvärde	89 100 813	89 100 813
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 165 391	-5 236 541
	Årets avskrivningar enligt plan	-922 389	-928 850
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 087 781	-6 165 391
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 013 032	82 935 422
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 627 500	8 627 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	46 700 000	46 700 000
		117 700 000	117 700 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	102 000 000
	Lokaler	15 700 000	15 700 000
		117 700 000	117 700 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
*	Pågående om- och tillbyggnad	4 213 334	0
		4 213 334	0
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	254 300	254 300
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	254 300	254 300
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-101 720	-71 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 430	-30 516
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-127 150	-101 720
	Redovisat restvärde vid årets slut	127 150	152 580

*Pågående arbeten – ombyggnad av butikslokal till kontorslokal till en kostnad på ca 5,8 milj med en avskrivningsplan på 6 år fr om 2016

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	85 820	0
	Skattekonto	26 031	17 946
	Momsavräkning	1 039 485	0
	Klientmedel hos SBC	4 980 260	1 180 409
		6 131 596	1 198 355

Not 11	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	16 323 000	0	0	16 323 000
	Fond för yttre underhåll	5 198 791	353 100	-264 611	5 110 302
	S:a bundet eget kapital	21 521 791	353 100	-264 611	21 433 302
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	10 481 673	-88 489	-874 478	11 444 640
	Årets resultat	-1 252 721	-1 252 721	874 478	-874 478
	S:a fritt eget kapital	9 228 952	-1 341 210	0	10 570 162
	S:a eget kapital	30 750 743	-988 110	-264 611	32 003 464

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	5 110 302	4 757 202
	Reservering enligt stadgar	353 100	353 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-264 611	0
	Vid årets slut	5 198 791	5 110 302

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,800 %	18 500 000	18 500 000	2016-03-30
Handelsbanken	0,800 %	6 846 101	7 026 101	2016-03-18
Handelsbanken	3,370 %	10 000 000	10 000 000	2017-09-01
Handelsbanken	2,740 %	16 098 503	16 261 939	2019-04-30
Handelsbanken	0,700 %	7 000 000	0	2016-01-19
Summa skulder till kreditinstitut		58 444 604	51 788 040	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-343 436	-343 436	
		58 101 168	51 444 604	

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

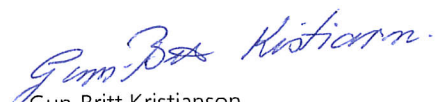
2015-12-31

2014-12-31

Arvoden	28 106	28 098
Sociala avgifter	8 830	8 828
Ränta	41 750	35 969
Avgifter och hyror	377 416	381 281
	456 102	454 176

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 9 / 3 2016


Gun-Britt Kristianson
Ordförande


Lise-Lotte Eriksson
Sekreterare


Leif Fagerberg
Kassör


Christer Carlsson
Ledamot


Marlene Cedergren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2016


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rökeriet, org nr 716422-0639

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rökeriet för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rökeriet för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 15 mars 2016

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor