

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rökeriet



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökeriet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2033.
- 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 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 2017-05-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Leif Börje Fagerberg	Ordförande
Lise-Lotte Eriksson	Sekreterare
Sonja Mari Sukarén	Kassör
Nils Christer David Carlsson	Ledamot
Lydia Marlene Cedergren	Ledamot

Urban Vilhelm Nygren	Suppleant
Krister Wikström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlanders Revision AB
Johan Törnqvist	Suppleant Extern	

Valberedning

Gunvor Johansson
Thomas Kebert
Hans Klövstad

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rökeriet 7	1995	Sundbyberg
Med flera		

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.

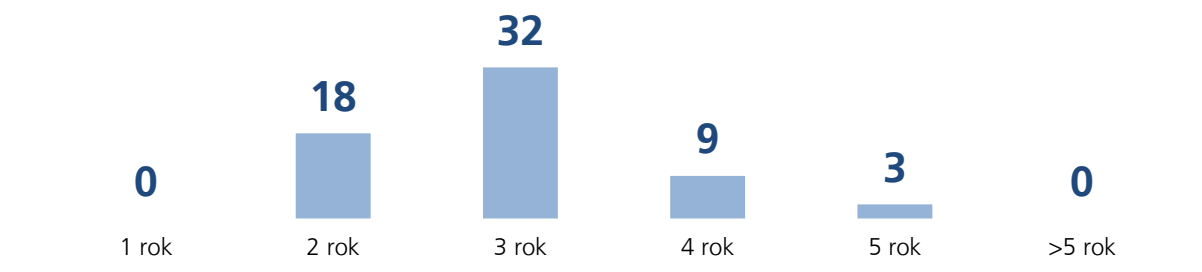
Värdeåret är 1995.

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
Nybergs torg Café handelsbolag (Café Cino)	105 m ²	2021-10-01
Reitan Servicehandel (7-eleven)	170 m ²	2022-03-31
Servicekontoret/Försäkringskassan	790 m ²	2022-02-28
Hembiobutiken	442 m ²	2020-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Låtit åtgärda problem med matlukt i hyreslokaler genom att installera kolfilter i fläktaggregat	2018
Låtit utföra mätning och loggning av temperaturer för att optimera energiförbrukning och returvärmes till fjärrvärmeverket	2018
Totalrenovering av hiss i port 3	2018
Beställt och låtit utföra rengöring av dagvattenrör och brunn	2018
Låtit utföra besiktning och underhåll av hängrännor	2018
Byte av radiatorer i tre lägenheter med anledning av utvärderingen av temperaturmätningar	2018
Energideklaration	2018
Målning av golv i soprum och sluss mellan garage och hiss	2018
Målning av dörr till butikernas soprum	2018
Komplettering av portlåssystemet från Aptus	2017
Ommålning av hela fastighetens yttertak	2017
Spolning av stickledningar i avloppssystemen	2017
Renovering av gården, plattsättning, kantsten, trapp, träsarg	2017
Byte av kylmedelpump	2017
Installation av en toalett i städrum i port 3 för entreprenörer	2017
Målning av soprumsdörr, cykelförrådsdörr och förrådsdörr	2017
Installation av 26 brandvarnare och en brandsläckare har installerats	2017
Byte av reglercentral och styrventiler i undercentralen för värme	2017
Byte av reglercentraler och rökdetektorer för TA2 och TA3	2017
Komplettering av passersystem	2016
OVK och kanalrengöring	2016
Utbyte av fasadbelysning, pollare och stolparmaturer till ledljus	2016
Byte av golvmatta i varuintagsgång för butiker	2016
Byte av fasta trädgårdsmöbler	2016

Byte reglercentral ventilation för butiker	2015 - 2016
Byte av radiatorventiler och injustering av hela fastighetens värmesystem	2015
Byte av porttelefoner	2015 - 2016
Byte av kylmaskin för lokaler	2015 - 2016
Ombyggnation av lokal, Stureg.	2015 - 2016
Byte av årsur	2015
Rensning av dagvattenledningar, filmning av spillvattenledningar	2015
Servicekontoret	
Butikslokalernas värmesystem	2014
Byte pulverbomb sopnedkast	2014
Elslingor hänggrännor och stuprör	2014
Snörasskydd	2013 - 2014
Byte galler på ventilationstorn	2013
Byte cirkulationspump	2012
Byte armatur garage	2012
Rengöring avloppsstammar och stickledningar	2011
Vattenreningssystem	2011
Sundbybergs stadsnät, fiber	2010 - 2011

Planerat underhåll	År
Renovering av kylmedelskylare	2019
Hissrenovering port 5 och 9	2019
Garantiservice av entreprenad för ombyggnad av lokal för Servicekontoret	2019
Installation av nytt dörrparti och automatiska dörrstängare till Servicekontorets entré	2019
Byte av två reglerventiler i fläktrum	2019
Komplettering kortläsare och byte av låscylindrar i anslutning till garaget	2019
OVK	2019
Byte av cirkulationspump för kylbafflar i lokaler	2019
Sotning och rengöring av ventilationskanaler	2019
Målning av fasadens socklar	2020
Ommålning trapphusens ytterdörrar	2020
Byte garageport	2020
Ombyggnation av ventilationstorn	2020
Ommålning av golv i förrådsgångar och undercentraler	2020
Byte av belysningsarmaturer till Led i trapphus och garage	2020
Hissrenovering port 11	2020
Trapphusmålning	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning, underhåll, städ	Åkerlunds Fastighetservice
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
Fjärrvärme	Norrenergi
Elförsörjning	Vattenfall
Återvinning tidningar	Stena recycling AB
Återvinning wellpapp	Ragn Sells
Hushållssopor, grovsopor	Sundbybergs avfall & vatten

Övrig information

Brf Rökeriet fortsätter att vara en mycket populär och välskött förening med ett av Sundbybergs bästa lägen.

Innergården

Under året har såväl en vårstädning som en höststädning genomförts med god uppslutning. I december hade vi även en välbesökt och uppskattad glöggträff på gården. Flera boende har varit aktiva i trädgårdsgruppen, som även detta år letts av Ellen Hultqvist och Monica Lüneburgh Berg, med stort engagemang. Bland annat har 100 nya plantor planterats. Dessutom har nerkörd kantsten justerats och gjutits fast. Det har även placerats ut betongblock för att undvika påkörning.

Många besökare har uttryckt att de är imponerade över hur vacker gården är och vi boende kan bara instämma! Vi fick även 2018 hjälp med snöskottning av Hans Jonsson, vilket alla är tacksamma för!

Brandskyddsarbete

Det systematiska brandskyddsarbetet har genomförts av Åkerlunds. De har kontrollerat utrymningsskyltar, utrymningsvägar, brandvarnare och alla brandsläckare varje kvartal. Rapporter har lämnats till styrelsen efter varje kontroll. Brandsläckare kontrolleras en gång om året av extern konsult. Styrelsen har gått ut med en påminnelse i Rökerinytt till alla medlemmar att kontrollera funktionen av sina brandvarnare och att inget brandfarligt får stå i trapphusen.

Den nya dataskyddsförordningen

I slutet av maj 2018 började den nya dataskyddsförordningen, General Data Protection Regulation, GDPR, gälla i Sverige. Styrelsen har bevakat den nya lagstiftningen genom seminarier och webbutbildning. Dessutom har alla handlingar med personuppgifter gått igenom och strukturerats, samtycken samlats in från alla boende och biträdesavtal tecknats med berörda leverantörer. Vidare har en e-postrutin för styrelsen tagits fram och godkänts.

Information

Brf Rökeriet startade sin hemsida 2017, www.brfrokeriet.se men fortsätter även att hålla sina medlemmar informerade kring vad som sker i föreningen via medlemsbladet Rökerinytt, som kommer ut fyra gånger om året. Rökeriet har dessutom en sluten Facebookgrupp, dit medlemmar kan bli inbjudna via styrelsen.

Vid behov av snabb information anslås meddelanden i portarna och soprummet eller delas ut i respektive brevlåda. Styrelsen har även e-postadresser och mobiltelefonnummer till de flesta medlemmar för snabb informationsspridning vid behov.

Samverkan

För att kunna bevaka och påverka frågor om de kommersiella lokalerna i centrala Sundbyberg är föreningen medlem i Sundbybergs stadskärneförening, Köpstråk Sundbyberg. Representanter från styrelsen medverkar på Stadskärneföreningens möten.

Styrelsen har även haft dialog med Sundbybergs Kyrka i anslutning till att häcken i gränden togs bort och med Restaurang Bahlina kring störande musik vid några tillfällen, då boende har upplevt besvär.

Föreningens ekonomi

Brf Rökeriet har nu ett bra kassaflöde eftersom alla lokaler är uthyrda. Vi amorterar extra på våra lån och vi underhåller fastigheten för framtiden. Därför hade föreningens medlemmar möjlighet att få en avgiftsfri månad för januari 2019.

Under hösten har ett lån på 10 miljoner kronor med rörlig ränta bundits på 5 år. Föreningen har nu endast cirka 12 procent av total lånesumma i rörliga lån.

En ny fastighetsdeklaration har gjorts enligt nya regler, vilket har föranlett ett högre taxeringsvärde och därmed väsentligt högre fastighetsskatt.

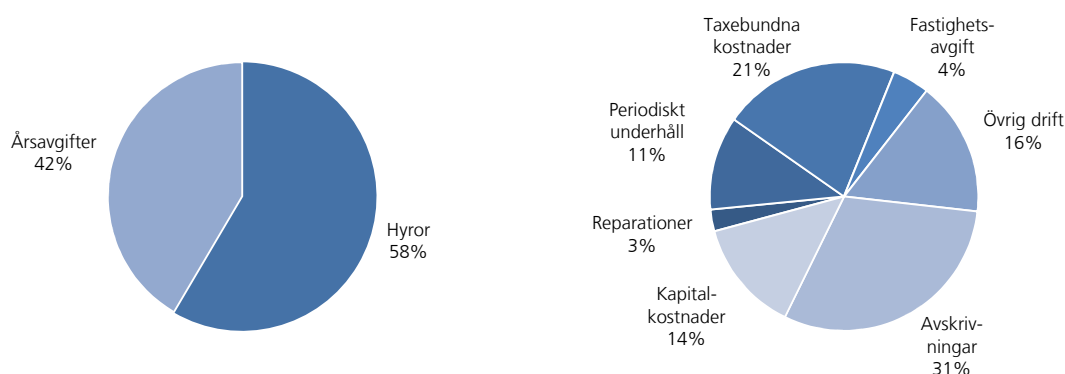
Styrelsen har också förhandlat anbud och sett över avtal samt förbrukning för vatten, el och fjärrvärme i syfte att fortsatt hålla nere kostnaderna.

Sammantaget kommer årsavgiften att vara oförändrad 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 125 797	2 996 265
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 257 031	6 495 835
Finansiella intäkter	75	2 312
Minskning kortfristiga fordringar	101 355	0
Ökning av kortfristiga skulder	257 869	0
	6 616 329	6 498 147
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 593 369	3 636 579
Finansiella kostnader	875 946	1 022 123
Ökning av kortfristiga fordringar	0	131 200
Minskning av långfristiga skulder	1 343 436	1 343 436
Minskning av kortfristiga skulder	0	235 278
	5 812 751	6 368 616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 929 375	3 125 797
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	803 579	129 531

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under året. Dessutom har det varit många kontakter med Servicekontoret, 7-Eleven och Cino. Ett nytt hyresavtal tecknades med nya ägare till Café Cino under hösten 2018.

Styrelsen har haft kontakt med Sundbybergs stad kring rättproblematiken utanför fastigheten och på Nybergs torg. Till följd av detta byttes bland annat papperskorgarna på Nybergs Torg ut till en mindre variant.

Styrelsen har under 2018 skickat in en överklagan till Länsstyrelsen kring ett tidigare beslut om offentlig toalett vid tunnelbanenedgången på Stationsgatan.

Det har varit två inbrott i garaget under året, vilket bland annat föranlett justering av dörrlås till garaget.

Till följd av förhöjda kostnader för fastighetsförsäkringar har Bostadsrätterna omförhandlat sin medlemsförsäkring och bytt försäkringsbolag från Moderna försäkringar till Protector. Omfattning och villkor är i stort oförändrade. Styrelsen beslutade att fortsätta med Bostadsrätternas medlemsförsäkring för 2018-05-01 till och med 2019-04-30.

Radonmätningar i fastigheten visar ett resultat under gränsvärden. Resultatet har rapporterats in till Sundbybergs stad.

Energideklarationen, som utfördes av Anticimex, gav energiklass D.

Styrelsen har tagit in offert på installation av laddboxar i garage. Styrelsen avvaktar tills vidare behov.

Sundbybergs stad har tillhandahållit batteriholk och en låda för glödlampor och lysrör i grovsoprummet.

Styrelsen har under det gångna året också godkänt flera köks- och badrumsrenoveringar, som följt de regler och råd som finns i föreningens renoveringsguide.

Andra händelser:

* Anticimex har placerat ut moderna digitala råttfällor på gården och i gränden.

* Gångjärn har bytts och en dörrstängarfunktion har satts in på grinden mot Nybergs torg.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	517	564	595	627
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 848	11 116	11 384	11 652
Elkostnad/m ² totalyta	53	43	43	46
Värmekostnad/m ² totalyta	95	96	97	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	28	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	157	162	213
Soliditet (%)	36	35	35	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-176	-125	409	-1 253
Nettoomsättning (tkr)	6 257	6 496	6 151	4 379

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 323 000	0	0	16 323 000
Fond för yttre underhåll	4 355 566	366 600	-491 125	4 480 091
S:a bundet eget kapital	20 678 566	366 600	-491 125	20 803 091
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 356 668	-366 600	366 600	10 356 668
Årets resultat	-176 179	-176 179	124 525	-124 525
S:a fritt eget kapital	10 180 489	-542 779	491 125	10 232 143
S:a eget kapital	30 859 055	-176 179	0	31 035 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-176 179
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 723 268
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-366 600</u>
summa balanserat resultat	10 180 489

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>722 833</u>
att i ny räkning överförs	10 903 322

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 257 031	6 495 835
Summa rörelseintäkter		6 257 031	6 495 835
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 154 515	-3 231 494
Övriga externa kostnader	Not 4	-260 387	-231 662
Personalkostnader	Not 5	-178 467	-173 423
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 963 970	-1 963 970
Summa rörelsekostnader		-5 557 339	-5 600 549
RÖRELSERESULTAT		699 692	895 286
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	2 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-875 946	-1 022 123
Summa finansiella poster		-875 871	-1 019 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-176 179	-124 525
ÅRETS RESULTAT		-176 179	-124 525

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	82 717 790	84 656 330
Maskiner	Not 8	50 860	76 290
Summa materiella anläggningstillgångar		82 768 650	84 732 620
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 768 650	84 732 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		195	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 000 315	3 195 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	102 772
Summa kortfristiga fordringar		4 000 510	3 298 286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 000 510	3 298 286
SUMMA TILLGÅNGAR		86 769 160	88 030 906

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 323 000	16 323 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 355 566	4 480 091
Summa bundet eget kapital		20 678 566	20 803 091
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 356 668	10 356 668
Årets resultat		-176 179	-124 525
Summa fritt eget kapital		10 180 489	10 232 143
SUMMA EGET KAPITAL		30 859 055	31 035 234
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 500 000	34 108 195
Summa långfristiga skulder		28 500 000	34 108 195
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 914 296	21 649 537
Leverantörsskulder		350 144	128 720
Skatteskulder		39 711	94 798
Övriga skulder		268 539	209 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	837 415	804 895
Summa kortfristiga skulder		27 410 105	22 887 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 769 160	88 030 906

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år
Värmekabel	10 år	10 år
Lokal	6 år	6 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 593 953	2 829 767
Hyror lokaler momspliktiga	3 522 018	3 525 006
Hyror garage	133 224	133 224
Bredbandsintäkter	7 800	7 800
Öresutjämning	36	38
	6 257 031	6 495 835

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	113 026	97 284
	Fastighetsskötsel beställning	2 323	8 486
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 095	7 389
	Snöröjning/sandning	45 613	11 282
	Städning entreprenad	86 563	82 664
	Städning enligt beställning	0	3 035
	Hissbesiktning	5 827	10 369
	Myndighetstillsyn	21 937	12 848
	Gemensamma utrymmen	11 594	1 017
	Gård	31 017	9 919
	Serviceavtal	66 632	50 808
	Förbrukningsmateriel	24 396	19 112
	Störningsjour och larm	6 102	5 937
	Brandskydd	1 869	24 305
	Fordon	0	178
		424 996	344 629
	Reparationer		
	Lokaler	10 372	9 773
	Gemensamma utrymmen	0	5 875
	Lås	3 507	3 190
	VVS	35 474	35 824
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 194
	Ventilation	86 853	16 824
	Bredband	0	1 625
	Hiss	3 742	20 627
	Tak	16 754	0
	Mark/gård/utemiljö	5 115	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 557	12 252
		167 373	108 185
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	19 357	0
	Lås	0	86 481
	VVS	0	107 922
	Ventilation	0	309 725
	Hiss	703 475	0
	Tak	0	492 519
	Mark/gård/utemiljö	0	115 947
		722 833	1 112 595
	Taxebundna kostnader		
	El	347 696	281 439
	Värme	621 822	623 169
	Vatten	269 479	185 403
	Sophämtning/renhållning	134 315	118 086
		1 373 313	1 208 098
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 471	90 111
	Kabel-TV	57 598	56 650
	Bredband	25 038	27 697
		181 107	174 458
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	284 894	283 530
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 154 515	3 231 494

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	600
	Medlemsinformation	2 451	6 134
	Tele- och datakommunikation	6 044	5 474
	Juridiska åtgärder	24 848	775
	Inkassering avgift/hyra	2 511	850
	Revisionsarvode extern revisor	19 314	19 076
	Föreningskostnader	22 808	15 393
	Styrelseomkostnader	1 892	2 905
	Fritids- och trivselkostnader	31 826	32 530
	Förvaltningsarvode	112 429	108 301
	Förvaltningsarvoden övriga	0	13 193
	Administration	5 795	3 288
	Konsultarvode	5 127	10 050
	Tidningar facklitteratur	662	217
	Föreningsavgifter	17 807	6 745
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 130
		260 387	231 662

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	142 497	139 497
	Kostnadsersättningar	592	0
	Sociala kostnader	35 378	33 926
		178 467	173 423

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	904 309	904 309
	Förbättringar	1 034 231	1 034 231
	Maskiner	25 430	25 430
		1 963 970	1 963 970

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 197 789	95 197 789
	Utgående anskaffningsvärde	95 197 789	95 197 789
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 541 459	-8 602 919
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 938 540	-1 938 540
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 479 999	-10 541 459
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 717 790	84 656 330
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 627 500	8 627 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 600 000	75 600 000
	Taxeringsvärde mark	46 600 000	46 600 000
		122 200 000	122 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	102 000 000
	Lokaler	20 200 000	20 200 000
		122 200 000	122 200 000
Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	254 300	254 300
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	254 300	254 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-178 010	-152 580
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 430	-25 430
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-203 440	-178 010
	Redovisat restvärde vid årets slut	50 860	76 290
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	70 940	69 718
	Klientmedel hos SBC	3 929 375	3 125 797
		4 000 315	3 195 515
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	ITK AB. Renovering hiss	0	102 772
		0	102 772

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	4 480 091	4 113 491
	Reservering enligt stadgar	366 600	366 600
	Reservering enligt stämmobeslut	621 470	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 112 595	0
	Vid årets slut	4 355 566	4 480 091

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,280 %	18 500 000	18 500 000	2022-06-30
	Handelsbanken	0,990 %	5 806 101	5 986 101	2019-03-20
	Handelsbanken	1,300 %	10 000 000	10 000 000	2023-09-01
	Handelsbanken	2,740 %	15 608 195	15 771 631	2019-04-30
	Handelsbanken	0,900 %	4 500 000	5 500 000	2019-01-21
	Summa skulder till kreditinstitut		54 414 296	55 757 732	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 914 296	-21 649 537	
			28 500 000	34 108 195	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 697 116 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 508 000	66 508 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	42 656	24 381
	Sociala avgifter	11 091	6 095
	Ränta	36 688	37 166
	Avgifter och hyror	746 980	737 253
		837 415	804 895

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Alla medlemmar har fått en avgiftsfri månad för januari 2019.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 18/2 2019


Leif Börje Fagerberg
Ordförande

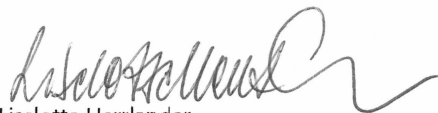

Lise-Lotte Eriksson
Sekreterare


Sonja Mari Sukarén
Kassör


Nils Christer David Carlsson
Ledamot


Lydia Marlene Cedergren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/2 2019


Liselotte Herrlander
Extern revisor

CMR
JS
JE
ME

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rökeriet, org.nr. 716422-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rökeriet för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt 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 de 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rökeriet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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.

Malmö den 21/2 2019



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor