

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rökeriet



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökeriet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2034.
- 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 har sitt säte i Sundbyberg.

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
Urban Vilhelm Nygren	Ledamot

Niclas Victor Olofsson	Suppleant
Ulf Christer 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 2019-04-24.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

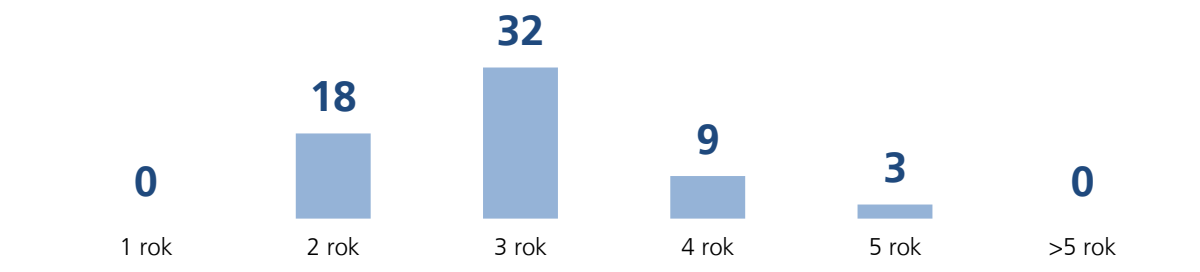
Värdeåret är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 981 m², varav 5 016 m² utgör lägenhetsyta och 1 965 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 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2019-05-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av kylmedelskylare	2019
Komplettering kortläsare och byte av låscylindrar i anslutning till garaget	2019
Byte av två reglerventiler i fläktrum i port 3 och 11	2019
Totalrenovering av hissarna i port 5 och 9	2019
Byte av låscylinder i hiss i port 3	2019
Byte av cirkulationspump för kylbafflar i lokaler	2019
Installation av nytt dörrparti och automatiska dörrstängare till Servicekontorets entré	2019
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2019
Monterat ny fuktsensor och allmän översyn av takets värmekabelsystem	2019
Övriga planerade ej utförda underhåll planeras till 2020-2021	2019
Garantiservice av entreprenad för ombyggnad av lokal för Servicekontoret	2019
Utrett läckage under rampen i garaget, troligtvis uppstått kondens	2019
Bytt remskivor i ventilationsaggregaten i port 3 och 11	2019
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 returvärmens 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 hänggrännor	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
Byte av reglercentraler och rökdetektorer för TA2 och TA3	2017
Byte av reglercentral och styrventiler i undercentralen för värme	2017
Installation av 26 brandvarnare och en brandsläckare har installerats	2017
Målning av soprumsdörr, cykelförrådsdörr och förrådsdörr	2017
Installation av en toalett i städtrum i port 3 för entreprenörer	2017
Byte av kylmedelspump	2017
Renovering av gården, plattsättning, kantsten, trapp, träsgarg	2017
Spolning av stickledningar i avloppssystemen	2017
Ommålning av hela fastighetens yttertak	2017
Komplettering av portlåssystemet från Aptus	2017
Byte av golvmatta i varuintagsgång för butiker	2016
Utbyte av fasadbelysning, pollare och stolparmaturer till ledljus	2016
Byte av fasta trädgårdsmöbler	2016
Komplettering av passersystem	2016
OVK och kanalrengöring	2016
Byte reglercentral ventilation för butiker	2015 - 2016
Byte av kylmaskin för lokaler	2015 - 2016
Byte av porttelefoner	2015 - 2016
Byte av radiatorventiler och justering av hela fastighetens värmesystem	2015
Byte av årsur	2015
Ombyggnation av lokal, Stureg.	2015 - 2016
Rensning av dagvattenledningar, filmning av spillvattenledningar	2015
Servicekontoret	

Butikslokalernas värmesystem	2014
Elslingor hänggrännor och stuprör	2014
Byte pulverbomb sopnedkast	2014
Byte galler på ventilationstorn	2013
Snörasskydd	2013 - 2014
Byte armatur garage	2012
Byte cirkulationspump	2012
Rengöring avloppsstammar och stickledningar	2011
Vattenreningssystem	2011
Sundbybergs stadsnät, fiber	2010 - 2011

Planerat underhåll

År

Målning av ventilationstornet, byte av plankor och smide runt omkring	2020
Byte garageport	2020
Uppfräschning av området runt port 13A och tunnelbanebyggnad med nya växter, stensättning och annat	2020
Förbättringsmålning av golv i förrådsutrymmen	2020
Översyn och eventuellt byte av utrymningsskyltar	2020
Sotning och rengöring av ventilationskanaler	2020
Målning av fasadens socklar	2020
Byte av belysningsarmaturer till Led i trapphus och garage	2020
Hissrenovering port 11	2020
Eventuell komplettering av kantsten och reparation av asfalt	2021
Målning av fyra portar, lägenhetsdörrar och trapphus	2021

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
Fjärrvärme	Norrenergi
Elförsörjning	Vattenfall
Återvinning tidningar	Stena recycling AB
Återvinning wellpapp	Ragn Sells
Hushållssopor, grovsopor	Sundbybergs avfall & vatten

Övrig information

Brf Rökeriet är fortsatt en populär och välskött förening med ett av Sundbybergs bästa lägen.

Innergården

Under året har såväl vårstädning som höststädning genomförts med god uppslutning. Arbeten med föryngring av planteringar på gården pågår. I december hade vi även en glöggträff på gården. Flera boende har varit aktiva i trädgårdsgruppen, som detta år letts av Ellen Hultqvist och Monica Lüneburgh Berg med stort engagemang. Många besökare har uttryckt att de är imponerade över hur vacker gården är och vi boende kan bara instämma! Vi fick även 2019 hjälp med snöskottning av Hans Jonsson, vilket vi är tacksamma för!

Årsstämma

Årsstämman hölls traditionsenligt på Maison Pierre den 24 april. 37 av 62 bostadsrätter var representerade och de flesta stannade också på den efterföljande buffén.

Brandskyddsarbete

Det systematiska brandskyddsarbetet har genomförts av Åkerlunds. De har kontrollerat utrymningsskyltar, utrymningsvägar och alla brandsläckare varje kvartal. Rapporter har lämnats till styrelsen efter kontrollerna.

Information

Brf Rökeriet startade en 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 minst fyra gånger om året. Brf Rökeriet har dessutom en Facebookgrupp. Vid behov av snabb information anslås meddelanden i portarna och 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 centrumförening. Representanter från styrelsen medverkar på föreningens möten och även på Sundbybergs stads och Trafikverkets informationsträffar angående nergrävningen av järnvägen.

Föreningens ekonomi

Brf Rökeriet har fortsatt ett bra kassaflöde eftersom alla lokaler är uthyrda. Vi amorterar extra på våra lån och underhåller fastigheten för framtiden. Därför hade föreningens medlemmar möjlighet att få en avgiftsfri månad för januari 2020.

Ett bundet lån på 15 miljoner kronor har förfallit under året och har behållits som rörligt tills vidare. Föreningen har nu cirka 47 procent av total lånesumma i rörliga lån. Styrelsen har förhandlat räntor vid ett flertal möten med Handelsbanken under året.

Styrelsen har också förhandlat anbud, sett över avtal och tecknat nytt avtal med SBC för ekonomisk förvaltning i syfte att fortsatt hålla nere kostnaderna. Offerter har tagits in från olika försäkringsbolag för jämförelse med föreningens aktuella fastighetsförsäkring.

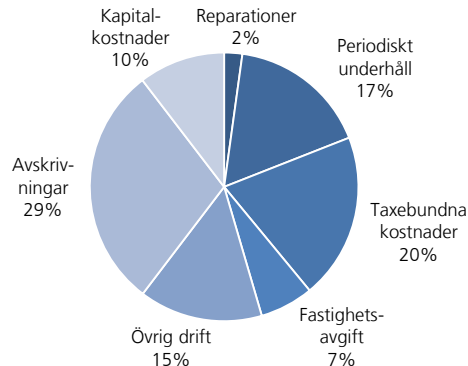
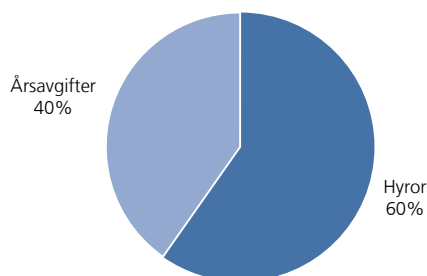
Sammantaget kommer årsavgiften att vara oförändrad 2020.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 929 375	3 125 797
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 459 231	6 257 031
Finansiella intäkter	65	75
Minskning kortfristiga fordringar	30 503	101 355
Ökning av kortfristiga skulder	0	257 869
	6 489 799	6 616 329
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 047 633	3 593 369
Finansiella kostnader	698 408	875 946
Minskning av långfristiga skulder	1 345 859	1 343 436
Minskning av kortfristiga skulder	820 632	0
	6 912 532	5 812 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 506 642	3 929 375
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-422 733	803 579

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under året. Dessutom har det varit många kontakter med Servicekontoret, 7-Eleven och Café Cino. Servicekontoret har en ny huvudman; Statens Servicecenter, i stället för Försäkringskassan.

Styrelsen har under året sett över ett kollektivt avtal för digital-TV och bredband och kunde i november teckna gruppavtal med Comhem för TV och Ownit för bredband, efter möten och många kontakter med olika leverantörer. Övergången är planerad till 2020 respektive 2021.

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

Föreningen har haft två godkända andrahandsuthyrningar under 2019.

Styrelsen har även följt utvecklingen kring Restaurang Bahalina på Nybergs torg, där det har varit en del ordningsstörningar under året.

Andra händelser:

Styrelsen har anlitat ett konsultföretag för en hyresbedömning av butikslokaler i centrala Sundbyberg för att bättre kunna bedöma rätt hyresnivå för våra lokaler.

Säkerheten i garaget har setts över och offert för kamerabevakning tagits in.

Styrelsen har dessutom bland annat deltagit på en mäsas angående solenergi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	517	517	564	595
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 466	2 337	2 339	2 018
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 580	10 848	11 116	11 384
Elkostnad/m ² totalyta	51	53	43	43
Värmekostnad/m ² totalyta	92	95	96	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	41	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	134	157	162
Soliditet (%)	36	36	35	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-251	-176	-125	409
Nettoomsättning (tkr)	6 459	6 257	6 496	6 151

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 016 m² bostäder och 1 965 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	4 122 933	490 200	-722 833	4 355 566
S:a bundet eget kapital	20 445 933	490 200	-722 833	20 678 566
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 413 122	-490 200	546 654	10 356 668
Årets resultat	-250 714	-250 714	176 179	-176 179
S:a fritt eget kapital	10 162 408	-740 914	722 833	10 180 489
S:a eget kapital	30 608 341	-250 714	0	30 859 055

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-250 714
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 903 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-490 200
summa balanserat resultat	10 162 408

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 340 086
11 502 494

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2019 6 459 231	2018 6 257 031
Summa rörelseintäkter		6 459 231	6 257 031

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-3 648 708	-3 154 515
Övriga externa kostnader	Not 4	-223 834	-260 387
Personalkostnader	Not 5	-175 091	-178 467
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 963 970	-1 963 970
Summa rörelsekostnader		-6 011 603	-5 557 339

RÖRELSERESULTAT

447 629 **699 692**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 408	-875 946
Summa finansiella poster		-698 343	-875 871

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-250 714 **-176 179**

ÅRETS RESULTAT

-250 714 **-176 179**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	80 779 250	82 717 790
Maskiner	Not 8	25 430	50 860
Summa materiella anläggningstillgångar		80 804 680	82 768 650
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 804 680	82 768 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 462	195
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 539 812	4 000 315
Summa kortfristiga fordringar		3 547 274	4 000 510
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 547 274	4 000 510
SUMMA TILLGÅNGAR		84 351 955	86 769 160

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 323 000	16 323 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 122 933	4 355 566
Summa bundet eget kapital		20 445 933	20 678 566
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 413 122	10 356 668
Årets resultat		-250 714	-176 179
Summa fritt eget kapital		10 162 408	10 180 489
SUMMA EGET KAPITAL		30 608 341	30 859 055
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 500 000	28 500 000
Summa långfristiga skulder		28 500 000	28 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 568 437	25 914 296
Leverantörsskulder		146 711	350 144
Skatteskulder		143 484	39 711
Övriga skulder		172 591	268 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	212 391	837 415
Summa kortfristiga skulder		25 243 614	27 410 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 351 955	86 769 160

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år
Värmekabel	10 år	10 år
Lokal	6 år	6 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 593 953	2 593 953
Hyror lokaler momspliktiga	3 716 419	3 522 018
Hyror garage	133 224	133 224
Bredbandsintäkter	15 600	7 800
Öresutjämning	35	36
	6 459 231	6 257 031

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	115 629	113 026
	Fastighetsskötsel beställning	3 546	2 323
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 219	8 095
	Snöröjning/sandning	33 141	45 613
	Städning entreprenad	88 549	86 563
	OVK Obl. Ventilationskontroll	36 483	0
	Hissbesiktning	7 964	5 827
	Myndighetstillsyn	0	21 937
	Gemensamma utrymmen	0	11 594
	Gård	19 952	31 017
	Serviceavtal	66 044	66 632
	Förbrukningsmateriel	15 476	24 396
	Störningsjour och larm	6 321	6 102
	Brandskydd	14 426	1 869
		410 750	424 996
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 446	0
	Lokaler	9 486	10 372
	Sophantering/återvinning	3 875	0
	Källare	1 707	0
	Lås	0	3 507
	VVS	11 399	35 474
	Ventilation	61 718	86 853
	Elinstallationer	10 522	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 496	0
	Hiss	33 109	3 742
	Tak	0	16 754
	Mark/gård/utemiljö	0	5 115
	Skador/klotter/skadegörelse	3 129	5 557
		143 888	167 373
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	216 000	0
	Sophantering/återvinning	0	19 357
	Lås	57 598	0
	Värmeanläggning	48 599	0
	Ventilation	15 411	0
	Hiss	795 200	703 475
		1 132 808	722 833
	Taxebundna kostnader		
	El	334 602	347 696
	Värme	598 909	621 822
	Vatten	243 879	269 479
	Sophämtning/renhållning	162 696	134 315
		1 340 086	1 373 313
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	107 189	98 471
	Kabel-TV	61 165	57 598
	Bredband	23 447	25 038
		191 802	181 107
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	429 374	284 894
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 648 708	3 154 515

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Medlemsinformation	3 937	2 451
	Tele- och datakommunikation	6 030	6 044
	Juridiska åtgärder	11 345	24 848
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 511
	Revisionsarvode extern revisor	19 434	19 314
	Föreningskostnader	33 476	22 808
	Styrelseomkostnader	3 038	1 892
	Fritids- och trivselkostnader	5 462	31 826
	Förvaltningsarvode	96 903	112 429
	Administration	6 355	5 795
	Konsultarvode	29 538	5 127
	Tidningar facklitteratur	662	662
	Föreningsavgifter	0	17 807
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 260
		223 834	260 387

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 897	142 497
	Kostnadsersättningar	0	592
	Sociala kostnader	30 194	35 378
		175 091	178 467

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	2019-12-31	2018-12-31
	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	-12 479 999	-10 541 459
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 938 540	-1 938 540
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 418 539	-12 479 999
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 779 250	82 717 790
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 627 500	8 627 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 400 000	75 600 000
	Taxeringsvärde mark	72 000 000	46 600 000
		163 400 000	122 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	129 000 000	102 000 000
	Lokaler	34 400 000	20 200 000
		163 400 000	122 200 000
Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-203 440	-178 010
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 430	-25 430
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-228 870	-203 440
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 430	50 860
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	33 170	70 940
	Klientmedel hos SBC	3 506 642	3 929 375
		3 539 812	4 000 315

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 355 566	4 480 091
	Reservering enligt stadgar	490 200	366 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	621 470
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-722 833	-1 112 595
	Vid årets slut	4 122 933	4 355 566

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,280 %	18 500 000	18 500 000	2022-06-30
	Handelsbanken 0,900 %	5 626 101	5 806 101	2020-03-20
	Handelsbanken 1,300 %	10 000 000	10 000 000	2023-09-01
	Handelsbanken 0,900 %	15 442 336	15 608 195	2020-01-30
	Handelsbanken 0,900 %	3 500 000	4 500 000	2020-01-23
	Summa skulder till kreditinstitut	53 068 437	54 414 296	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-24 568 437	-25 914 296	
		28 500 000	28 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 918 437 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 508 000	66 508 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	40 956	42 656
	Sociala avgifter	8 806	11 091
	Ränta	40 906	36 688
	Avgifter och hyror	121 723	746 980
		212 391	837 415

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Alla medlemmar har fått en avgiftsfri månad för januari 2020.
	Hyran för garageplatser kommer att regleras och höjas motsvarande en indexhöjning.

Styrelsens underskrifter

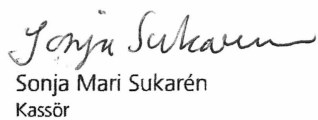
SUNDBYBERG den 22/2 2020



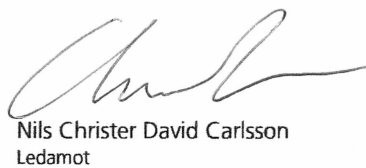
Leif Börje Fagerberg
Ordförande



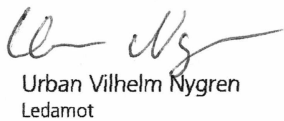
Lise-Lotte Eriksson
Sekreterare



Sonja Mari Sukarén
Kassör



Nils Christer David Carlsson
Ledamot



Urban Vilhelm Nygren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/2 2020



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

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 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 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 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 2019 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 fortlopande 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 26/2 2020



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor