

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rökeriet



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökeriet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2017 och 2032.
- 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

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

Urban Vilhelm Nygren	Suppleant
Cecilia Maria Regnström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlanders Revision AB
Leif Broberg	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Gunvor Johansson
Thomas Kebert
Hans Klövstad

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

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.

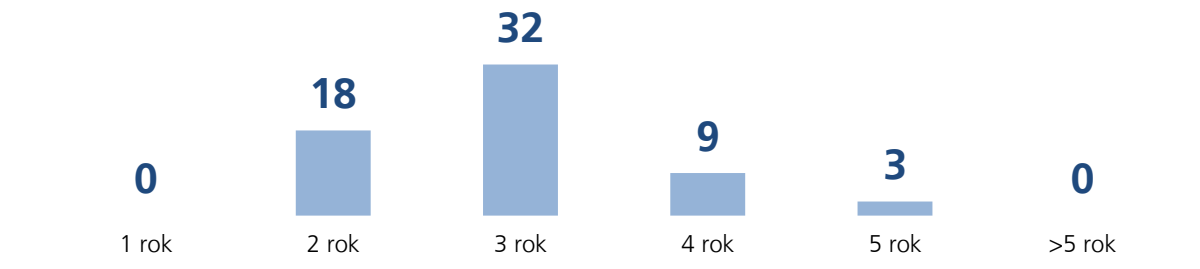
Värdeåret är 1995.

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
Café 4 You (Café Cino)	105 m ²	2018-12-31
Reitan Servicehandel (7-eleven)	170 m ²	2019-03-31
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 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2017-10-24.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
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 städtrum 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
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
Ombyggnation av lokal, Stureg.	2015 - 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 årsur	2015
Rensning av dagvattenledningar, filmning av spillvattenledningar Servicekontoret	2015
Byte av kylmaskin för lokaler	2015 - 2016
Butikslokalernas värmesystem	2014
Byte pulverbomb sopnedkast	2014
Elslingor hänggrännor och stuprör	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
Ommålning trapphusens ytterdörrar	2018
Byte av garageport	2018
Ombyggnation av ventilationstorn	2018
Reparation/byte av kylanläggning i ett soprum	2018
Energideklaration	2018
Ommålning soprum	2018
Målning av fasadens socklar	2018
Modernisering av hissar	2018-2020
OVK	2019
Garantibesiktning av ombyggnad lokal för Försäkringskassan	2019
Sotning	2019
Trapphusmålning	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, stickledning	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 välkött förening med ett av Sundbybergs bästa lägen. Några av de boende sammanfattade föreningen så här i den jubileumsskrift som togs fram till 20-årsjubileet 2015:

"Vi har allt vi behöver inom två-tre kvarter och kommunikationerna är suveräna..."

"Sundbyberg är en småstad nära storstaden. Det här är som att bo mitt inne i stan..."

"Tunnelbanan går nästan ända in i huset..."

Vi har kunnat välkomna flera nya medlemmar det gångna året.

Årsstämma

Årsstämman hölls traditionsenligt på Bällstabro Vårdshus den 27 april. 35 av 62 bostadsrätter var representerade och de flesta stannade också på den efterföljande buffén.

Innergården

Under året har såväl en vårstädning som en höststädning genomförts med god uppslutning. 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! Även 2017 fick vi hjälp med snöskottning av Hans Jonsson, vilket vi är tacksamma för!

Vi har under året genomfört ett större renoveringsarbete på gården och bland annat reparerat trappan samt tillfört en ramp upp till pergolan för att öka tillgängligheten. Plattsättningen har justerats, kantsten monterats och träsargen bytts.

Brandskyddsarbete

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

Information

Brf Rökeriet startade en hemsida under 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 snabbare informationsspridning vid behov.

Samverkan

För att kunna bevaka och påverka frågor om de kommersiella lokalerna i centrala Sundbyberg är föreningen medlem i Sundbybergs stadskärnförening, Köpstråk Sundbyberg. Representeranter från styrelsen medverkar på Stadskärnföreningens möten. Styrelsen har även skickat in synpunkter på Sundbybergs stads förslag om påbyggnad på kvarteret Orgeln (gamla Åhlénshuset).

Föreningens ekonomi

Brf Rökeriet har nu ett bra kassaflöde när alla lokaler är uthyrda, vi amorterar extra på våra lån och vi underhåller fastigheten för framtiden. Därför hade föreningen möjlighet att få en avgiftsfri månad för januari 2018.

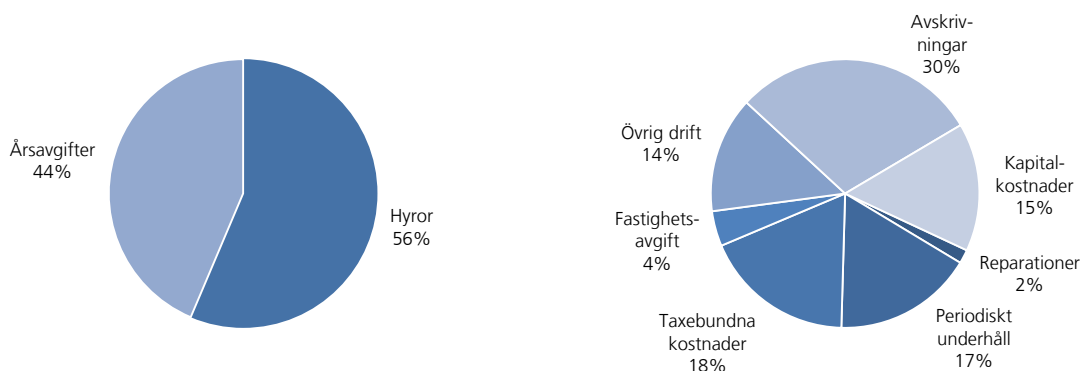
Styrelsen har också förhandlat alla anbud och avtal i syfte att fortsatt hålla nere kostnaderna.

Sammantaget kommer årsavgiften att vara oförändrad även 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 996 265	4 980 260
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 495 835	6 260 874
Finansiella intäkter	2 312	651
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 110 046
	6 498 147	7 371 571
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 636 579	3 253 158
Finansiella kostnader	1 022 123	1 058 782
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 883 642
Ökning av kortfristiga fordringar	131 200	0
Minskning av långfristiga skulder	1 343 436	1 343 436
Minskning av kortfristiga skulder	235 278	1 816 547
	6 368 616	9 355 566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 125 797	2 996 265
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	129 531	-1 983 995

*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 1 315 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.

Styrelsen har fortsatt haft kontakter med representanter för Sundbybergs stad och Centrumkyrkan för att tydliggöra ansvaret för den korta gångvägen mot tunnelbanenedgången.

Förvaltaren har tillfört ljusprojicerande konstverk på Nybergs Torg. Förvaltaren har fått styrelsens tillstånd att sätta upp en projektor i anslutning till 7-Elevens ljusskylt.

Garageporten kördes på inifrån i november, så att motorfästet släppte. Skadan anmäldes som en smitningsolycka till Trafikförsäkringsföreningen och föreningen fick därför ut halva kostnaden på försäkringen.

Avtalet med Åkerlunds har setts över och justerats. Dessutom har styrelsen fortsatt arbeta för att få ned energiförbrukningen- och kostnaden i föreningen tillsammans med Qsec. Flera temperaturmätningar har gjorts i lägenheterna.

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

Andra händelser:

- * Nomor har regelbundet placerat ut matstationer för råttbekämpning på gården och råttbekämpningen görs även i samarbete med Sundbybergs stad och Sundbybergs kyrka
- * Styrelsen har genomgått en webbutbildning i systematiskt brandskyddsarbete
- * Underhåll av karusellen i soprummet har genomförts
- * Trivsel- och ordningsreglerna har uppdaterats
- * En hemsida, www.brfrokeriet.se, har öppnats och uppdateras kontinuerligt
- * Styrelsen har tittat över olika webbaserade lösningar för personalliggare vid anlitande av entreprenör (lagkrav)
- * Föreningens stadgar har reviderats och efter två föreningsstämmor antagits i enlighet med Bostadsrätternas mönsterstadgar
- * En radonmätning har inletts och avslutas i början av 2018
- * Föreningen har hållit sig uppdaterad kring den nya dataskyddsförordningen, GDPR, och hur den påverkar föreningen. Förordningen träder i kraft i maj 2018
- * Genom en boende i port 3 har automatisk dörröppnare installerats. Liknande tillgänglighetsanpassning kan begäras hos Sundbybergs stad
- * En flik med frågor och svar kring fastigheten, avsedd för mäklare, har lagts in på hemsidan, eftersom det inkommit många frågor till styrelsen i samband med försäljningarna under det gångna året
- * En trädgårdskonsult har anlitats och en ordentlig genomgång av gårdens och grändens planteringar har genomförts
- * Styrelsen har skickat en begäran till Sundbybergs stad om beskärning av träden efter Rosengatan

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	595	627	627
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 116	11 384	11 652	10 325
Elkostnad/m ² totalyta	43	43	46	50
Värmekostnad/m ² totalyta	96	97	94	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	25	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	157	162	213	252
Soliditet (%)	35	35	33	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-125	409	-1 253	-874
Nettoomsättning (tkr)	6 496	6 151	4 379	4 476

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	4 480 091	366 600	0	4 113 491
S:a bundet eget kapital	20 803 091	366 600	0	20 436 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 356 668	-366 600	409 016	10 314 252
Årets resultat	-124 525	-124 525	-409 016	409 016
S:a fritt eget kapital	10 232 143	-491 125	0	10 723 268
S:a eget kapital	31 035 234	-124 525	0	31 159 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-124 525
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 723 268
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 600
summa balanserat resultat	10 232 143

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-621 470
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 112 595
att i ny räkning överförs	10 723 268

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 495 835	6 151 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	109 585
Summa rörelseintäkter		6 495 835	6 260 874
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 231 494	-2 806 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 662	-276 088
Personalkostnader	Not 6	-173 423	-170 853
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 963 970	-1 540 569
Summa rörelsekostnader		-5 600 549	-4 793 727
RÖRELSERESULTAT		895 286	1 467 147
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 312	651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 022 123	-1 058 782
Summa finansiella poster		-1 019 811	-1 058 131
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-124 525	409 016
ÅRETS RESULTAT		-124 525	409 016

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	84 656 330	86 594 870
Maskiner och inventarier	Not 9	76 290	101 720
Summa materiella anläggningstillgångar		84 732 620	86 696 590
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 732 620	86 696 590
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 118
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 195 515	3 034 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	102 772	0
Summa kortfristiga fordringar		3 298 286	3 037 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 298 286	3 037 555
SUMMA TILLGÅNGAR		88 030 906	89 734 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 323 000	16 323 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 480 091	4 113 491
Summa bundet eget kapital		20 803 091	20 436 491
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 356 668	10 314 252
Årets resultat		-124 525	409 016
Summa fritt eget kapital		10 232 143	10 723 268
SUMMA EGET KAPITAL		31 035 234	31 159 759
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 108 195	56 757 732
Summa långfristiga skulder		34 108 195	56 757 732
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 649 537	343 436
Leverantörsskulder		128 720	179 280
Skatteskulder		94 798	56 887
Övriga skulder		209 527	184 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	804 895	1 052 662
Summa kortfristiga skulder		22 887 477	1 816 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 030 906	89 734 145

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år
Värmekabel	10 år	10 år
Lokal	6 år	6 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 829 767	2 986 971
Hyror lokaler momspliktiga	3 525 006	3 040 911
Hyror garage	133 224	133 224
Bredbandsintäkter	7 800	7 800
Hysesrabatt	0	-17 583
Öresutjämning	38	-34
	6 495 835	6 151 289

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader moms	0	106 710
Övriga intäkter	0	2 875
	0	109 585

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 284	49 759
	Fastighetsskötsel beställning	8 486	20 272
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 389	6 534
	Snöröjning/sandning	11 282	9 639
	Städning entreprenad	82 664	70 549
	Städning enligt beställning	3 035	17 088
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	81 875
	Hissbesiktning	10 369	5 669
	Myndighetstillsyn	12 848	0
	Gemensamma utrymmen	1 017	4 584
	Garage	0	651
	Gård	9 919	13 583
	Serviceavtal	50 808	44 934
	Förbrukningsmateriel	19 112	7 040
	Teleport/hissanläggning	0	4 433
	Störningsjour och larm	5 937	2 923
	Brandskydd	24 305	2 178
	Fordon	178	178
		344 629	341 889
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 138
	Lokaler	9 773	7 726
	Gemensamma utrymmen	5 875	6 805
	Sophantering/återvinning	0	4 245
	Lås	3 190	9 133
	VVS	35 824	4 100
	Värmeanläggning/undercentral	2 194	7 326
	Ventilation	16 824	44 313
	Bredband	1 625	0
	Hiss	20 627	64 291
	Tak	0	4 582
	Fönster	0	5 335
	Mark/gård/utemiljö	0	4 596
	Garage/parkering	0	1 964
	Skador/klotter/skadegörelse	12 252	5 451
		108 185	182 005
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	45 000
	Gemensamma utrymmen	0	62 978
	Lås	86 481	230 038
	VVS	107 922	0
	Ventilation	309 725	116 958
	Elinstallationer	0	123 927
	Tak	492 519	14 338
	Mark/gård/utemiljö	115 947	35 372
		1 112 595	628 611
	Taxebundna kostnader		
	El	281 439	283 168
	Värme	623 169	635 212
	Vatten	185 403	163 247
	Sophämtning/renhållning	118 086	123 016
		1 208 098	1 204 643

Not 4	FORTSÄTTNING	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 111	87 607
	Kabel-TV	56 650	55 569
	Bredband	27 697	25 276
		174 458	168 452
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	283 530	280 616
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 231 494	2 806 217
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	600	600
	Medlemsinformation	6 134	3 614
	Tele- och datakommunikation	5 474	3 844
	Juridiska åtgärder	775	0
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	19 076	18 802
	Föreningskostnader	15 393	3 877
	Styrelseomkostnader	2 905	5 334
	Fritids- och trivselkostnader	32 530	34 567
	Förvaltningsarvode	108 301	105 244
	Förvaltningsarvoden övriga	13 193	51 212
	Administration	3 288	14 073
	Korttidsinventarier	0	25 241
	Konsultarvode	10 050	2 916
	Tidningar facklitteratur	217	209
	Föreningsavgifter	6 745	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 130	6 130
		231 662	276 088
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 497	137 397
	Sociala kostnader	33 926	33 456
		173 423	170 853
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	904 309	904 309
	Förbättringar	1 034 231	610 830
	Maskiner	25 430	25 430
		1 963 970	1 540 569

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 197 789	89 100 813
	Nyanskaffningar	0	6 096 976
	Utgående anskaffningsvärde	95 197 789	95 197 789
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 602 919	-7 087 781
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 938 540	-1 515 139
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 541 459	-8 602 919
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 656 330	86 594 870
	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 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-152 580	-127 150
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 430	-25 430
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-178 010	-152 580
	Redovisat restvärde vid årets slut	76 290	101 720
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	69 718	38 172
	Klientmedel hos SBC	3 125 797	2 996 265
		3 195 515	3 034 437

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	ITK AB. Renovering hiss	102 772	0
		102 772	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	4 113 491	5 198 791
	Reservering enligt stadgar	366 600	366 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 451 900
	Vid årets slut	4 480 091	4 113 491

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,280 %	18 500 000	18 500 000	2022-06-30
	Handelsbanken	0,990 %	5 986 101	6 166 101	2018-03-20
	Handelsbanken	0,990 %	10 000 000	10 000 000	2018-03-01
	Handelsbanken	2,740 %	15 771 631	15 935 067	2019-04-30
	Handelsbanken	0,990 %	5 500 000	6 500 000	2018-01-19
	Summa skulder till kreditinstitut		55 757 732	57 101 168	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 649 537	-343 436	
			34 108 195	56 757 732	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 040 552 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 508 000	66 508 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	24 381	33 931
	Sociala avgifter	6 095	9 500
	Ränta	37 166	44 473
	Avgifter och hyror	737 253	964 758
		804 895	1 052 662

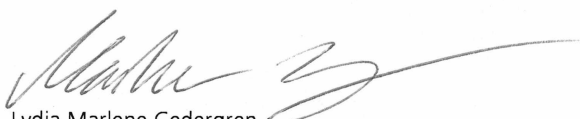
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Alla medlemmar har fått en avgiftsfri månad för januari 2018.

Styrelsens underskrifter

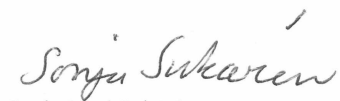
SUNDBYBERG den 19, 2 2018


Nils Christer David Carlsson
Ledamot


Lydia Marlene Cedergren
Ledamot

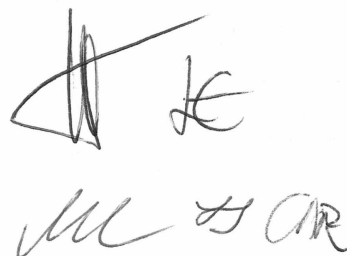

Lise-Lotte Eriksson
Ledamot


Leif Börje Fagerberg
Ledamot


Sonja Mari Sukarén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19, 2 2018


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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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. Risken 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.

h

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 2017 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 2018-02-19



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor