

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rökeriet



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökeriet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2053.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2022-07-06 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 Fagerberg	Ordförande
Lise-Lotte Eriksson	Ledamot
Urban Vilhelm Nygren	Ledamot
Karin Louise von Matern	Ledamot
Sonja Sukarén	Ledamot

Ulf Christer Wikström	Suppleant
-----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lise-Lotte Eriksson, Leif Fagerberg, Urban Vilhelm Nygren, Ulf Christer Wikström och Karin Louise von Matern.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg	Suppleant Extern	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Gunvor Johansson
Hans Klövstad
Kajsa Wikström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-20. Extra stämma med anledning av reviderade stadgar.

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.

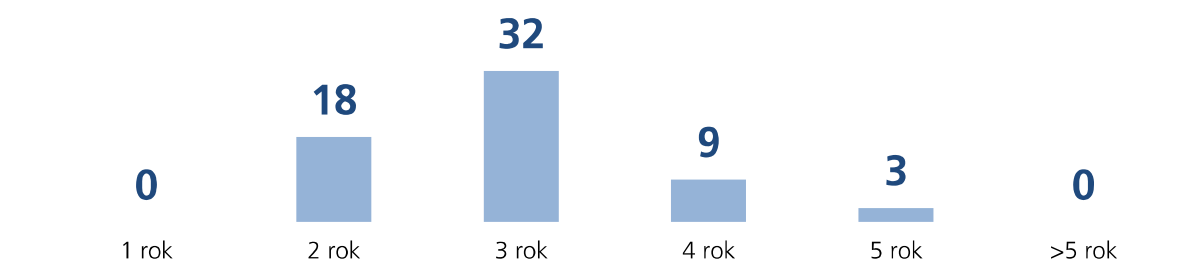
Värdeåret är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 981 m², varav 5 016 m² utgör boyta 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
Engmans Kaffé & Restaurang	105 m ²	2024-04-30
Reitan Servicehandel (7-eleven)	170 m ²	2025-03-31
Statens Servicecenter	790 m ²	2025-02-28
Hembiobutiken	442 m ²	2026-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2022-10-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Övriga planerade ej utförda underhåll planeras till 2023–2024	2023 - 2024
Besiktning och underhållsspolning av avloppsstammar	2022
Installation av nya brandvarnare i alla bostadsrätter	2022
Installation av fuktlarm i lägenheter	2022
Sotning och rengöring av ventilationskanaler	2022
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) inkl rengöring	2022
Utbyte av defekta spillvattenrör	2022
Fyra spjällmotorer i ett av fläktrummen har bytts ut	2022
Installation av automatiska dörröppnare i port 5 och 11 samt garagedörr vid hiss	2022
Regelbunden uppsikt över sprickor i fasader och portar	2022
Brandtätning samt kontroll av elnischer i port 9	2022
Byte från Alltele till Ownit samt implementerat Hosting Aptussystem i porttelefonsystemet	2022
Besiktningar med anledning av sprängningar på Rosengatan	2022
Garantibesiktning av ombyggnaden av Servicekontoret	2021
Tecknande av nytt avtal för kollektivt tv-utbud	2021
Tecknande av nytt kollektivt avtal för bredband samt installation av nya routers i lägenheterna	2021
Målning av nedre delen av fasaden/socklarna för butiksplan längs med Rosengatan, Sturegatan och Nybergs torg	2021
Målning av golv i förrådsgångar	2021
Storstädning i trapphus	2021
7-Eleven har utsatts för ett par rån och har därför fått sätta upp förstärkt belysningsarmatur på fasaden	2021
Komplettering och reparation av belysning i förrådsgångar	2021
Vattenskador i några lägenheter, som åtgärdats	2021
Passagesystemet har moderniserats och är nu molnbaserat	2021
Trygghetsbesiktning inkluderande fuktmätning i bostäder och lokaler	2021
Byte av dörrstängare i grinden mot Nybergs torg	2021
Byte av sopleverantörer för återvinning av tidningar samt kartong/wellpapp	2021
Byte av belysningsarmaturer till LED i trapphus och trappa ner till Nybergs Torg	2020
Renovering av sarg runt plantering vid ventilationstorn	2020
Hissrenovering port 11	2020
Byte garageport	2020
Ventilationskontroll på Servicekontoret utförd av Bravida	2020
Ny ventilationsutrustning installerad på Café Bistro Bon	2020
Byte av krossad ruta på Servicekontoret	2020
Stensättning av slänt vid port 13 och mot tunnelbanenedgången	2020
Spolning, rensning och filmning av dagvattenledningar efter fasaden runt Rosengatan, Sturegatan och Nybergs torg	2020
Byte av två reglerventiler i fläktrum i port 3 och 11	2019
Installation av nytt dörrparti och automatiska dörrstängare till Servicekontorets entré	2019
Renovering av kylmedelskylare	2019
Komplettering kortläsare och byte av låscylindrar i anslutning till garaget	2019
Garantiservice av entreprenad för ombyggnad av lokal för Servicekontoret	2019
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2019
Monterat ny fuktsensor och allmän översyn av takets värmekabelsystem	2019
Utredd läckage under rampen i garaget, troligtvis uppstått kondens	2019
Bytt remskivor i ventilationsaggregaten i port 3 och 11	2019
Byte av cirkulationspump för kylbafflar i lokaler	2019
Totalrenovering av hissarna i port 5 och 9	2019

Byte av låscylinder i hiss i port 3	2019
Låtit utföra mätning och loggning av temperaturer för att optimera energiförbrukning och returvärmens till fjärrvärmeverket	2018
Låtit utföra besiktning och underhåll av hänggrännor	2018
Låtit åtgärda problem med matlukt i hyreslokaler genom att installera kolfilter i fläkttaggregat	2018
Totalrenovering av hiss i port 3	2018
Beställt och låtit utföra rengöring av dagvattenrör och brunn	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, platsättning, kantsten, trapp, träsarg	2017
Byte av kylmedelspump	2017
Byte av reglercentral och styrventiler i undercentralen för värme	2017
Installation av en toalett i städtrum i port 3 för entreprenörer	2017
Målning av dörr till soprum, cykelförrådsdörr och förrådsdörr	2017
Byte av reglercentraler och rökdetektorer för TA2 och TA3	2017
Installation av 26 brandvarnare och en brandsläckare har installerats	2017
Byte av fasta trädgårdsmöbler	2016
Byte av golvmatta i varuintagsgång för butiker	2016
Utbyte av fasadbelysning, pollare och stolparmaturer till ledljus	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 injustering av hela fastighetens värmesystem	2015
Ombyggnation av lokal, Stureg.	2015 - 2016
Byte av års ur	2015
Rensning av dagvattenledningar, filmning av spillvattenledningar	2015
Servicekontoret	
Byte pulverbomb sopnedkast	2014
Butikslokalernas värmesystem	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

Byte av kylmedelskylare	2023
Byte av liten till större dränagebrunn i trappan ner mot garaget	2023
Reparation av skärmtak ovanför portarna	2023
Kantsten och asfalt på gården/gränden	2024
Flera målningsarbeten	2024
Underhåll av fjärrvärmesystem i värmecentral	2025
Målningsarbeten i trapphus	2026

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
Passagesystem, lås, nycklar m.m	Lås-Punkten
Fjärrvärme	Norrenergi
Elförsörjning	Vattenfall
Återvinning tidningar, pappersförpackningar	Urbaser
Hushållssopor, grovsopor	Sundbybergs avfall & vatten
Tele2	Kollektivt avtal för TV
Ownit	Kollektivt avtal för bredband
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Brf Rökeriet är fortsatt en populär och välskött förening med ett av Sundbybergs bästa lägen. Föreningen ligger på friköpt mark och har de senaste åren kunnat erbjuda en avgiftsfri månad. 2022 sänktes dessutom månadsavgiften för de boende. För 2023 erbjuds ingen avgiftsfri månad på grund av inflationen och el-priserna. Däremot planeras ingen höjning av avgiften.

Innergården

Under året har såväl vårstädning som höststädning genomförts. I december genomfördes också en glögg-träff. Flera boende har fortsatt varit aktiva i trädgårdsgruppen, som detta år bestått av Ellen Hultqvist, Monica Lüneburgh Berg, Siw Andersson och Christer Wikström. Många besökare har även det gångna året uttryckt att de är imponerade över hur vacker gården är och vi boende kan bara instämma!

Sedan 2022 har vi avtal med en snöröjningsfirma som sköter snöröjning och sandning på gården och gränden under vintern.

Vi har avtal med Anticimex för skadedjursbekämpning på gården och gränden.

Årsstämma

Årsstämman arrangerades i Allaktivitetshuset den 10 maj 2022. 29 av 62 bostadsrätter var representerade.

En extrastämma genomfördes den 20 juni i Allaktivitetshuset för att fastställa reviderade stadgar. 11 av 62 bostadsrätter var representerade vid extrastämman.

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. Dafo har gjort en årlig kontroll av brandsläckare.

Styrelsen har under året träffat en brandskyddskonsulent från Ignesco för att diskutera lämplig nivå på brandskyddet för just vår förening. Det mynnade ut i att alla bostadsrätter utrustades med ett fuktlarm och en ny brandvarnare. De som önskade kunde även köpa brandsläckare och brandfilt.

Information

Brf Rökeriet startade en hemsida 2017, www.brfrakeriet.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 mycket bra kassaflöde, framför allt eftersom alla lokaler är uthyrda. Vi amorterar regelbundet extra på våra lån och vi underhåller fastigheten för framtiden.

Styrelsen tar kontinuerligt in offerter från Handelsbanken på låneräntor och sätter om lån allt eftersom, till fördelaktiga villkor. Föreningen har nu cirka 70 procent av sina lån bundna. En extra amortering gjordes i januari på en (1) miljon kronor och två lån har placerats om under året. Vi hade en avgiftsfri månad i januari samt sänkte avgifterna 1 januari 2022 med 10 procent.

Styrelsen har också förhandlat anbud och sett över avtal för att hålla nere de fasta kostnaderna. Föreningen har nu Folksam fastighetsförsäkring genom Bostadsrätterna, inklusive bostadsrättstillägg. Dessutom har ett avtal för snöröjning förlängts på ett år.

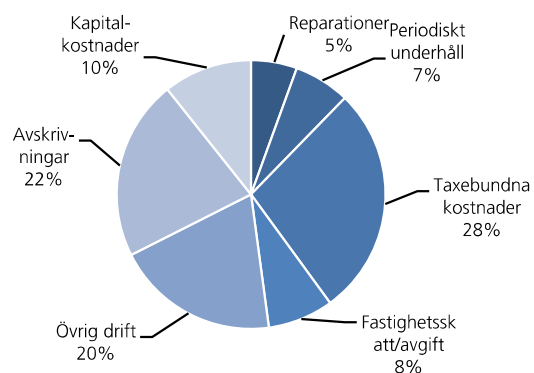
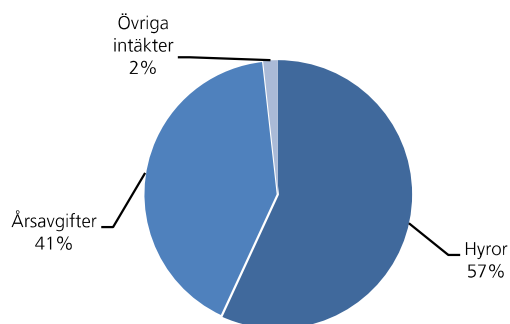
Vår hyresgäst Café Så Gott fick en hyresreducering första kvartalet 2022 och kommer även att få en reduktion första kvartalet 2023.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 878 133	4 809 535
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 646 984	6 527 976
Finansiella intäkter	4 877	558
Minskning kortfristiga fordringar	0	44 079
Ökning av kortfristiga skulder	126 381	0
	5 778 242	6 572 613
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 183 623	3 398 884
Finansiella kostnader	662 257	531 676
Ökning av kortfristiga fordringar	10 056	0
Minskning av långfristiga skulder	1 430 000	1 430 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	143 455
	6 285 936	5 504 015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 370 438	5 878 133
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-507 694	1 068 598

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året, alla i Allaktivitetshuset. Dessutom har det varit många kontakter med Servicekontoret, 7-Eleven, Hembiobutiken och Café Så Gott.

En vattenläcka i Hembiobutiken ledde till att flera spillvattenrör har bytts ut under året, även i garaget.

Två portar (port 5 och 11) samt dörren till garaget från hissen har fått tillgänglighetsanpassad funktion med bidrag från Sundbybergs stad.

Klotter på fasaden har kontinuerligt tvättats bort och en pollare med två skyltar vid infarten till innergården har tagits bort.

Enligt ett beslut på årsstämman har styrelsen skickat ett brev till Reitan, som driver 7-Eleven, och påtalat det olämpliga med att ha dörren öppen. Vi fick ett löfte att dörren kommer att vara stängd när det är kallt ute.

En planerad 25-årsfest har fortsatt skjutits upp i efterdyningarna av pandemin och alla restriktioner.

Styrelsen har varit representerad vid flera av Centrumföreningens och Fastighetsägargruppens möten samt vid Styrelsemässan.

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 3 godkända andrahandsuthyrningar under året.

Andra händelser:

- * Revidering av föreningens trivsel- och ordningsregler genomfördes
- * Revidering av föreningens stadgar genomfördes

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	466	517	517	517
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 034	2 496	2 491	2 466
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 725	10 010	10 295	10 580
Elkostnad/m ² totalyta	89	51	38	48
Värmekostnad/m ² totalyta	88	87	77	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	34	32	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	76	86	100
Soliditet (%)	38	38	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-540	659	156	-251
Nettoomsättning (tkr)	5 546	6 442	6 423	6 459

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	3 112 225	492 000	-270 531	2 890 756
S:a bundet eget kapital	19 435 225	492 000	-270 531	19 213 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	11 988 087	-492 000	929 966	11 550 121
Årets resultat	-539 798	-539 798	-659 435	659 435
S:a fritt eget kapital	11 448 289	-1 031 798	270 531	12 209 556
S:a eget kapital	30 883 514	-539 798	0	31 423 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-539 798
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 480 087
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-492 000
summa balanserat resultat	11 448 289

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

524 987
11 973 276

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 545 587	6 441 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 396	86 209
Summa rörelseintäkter		5 646 984	6 527 976

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 804 066	-3 009 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 314	-209 888
Personalkostnader	Not 6	-177 244	-179 688
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 345 778	-1 938 540
Summa rörelsekostnader		-5 529 402	-5 337 423

RÖRELSERESULTAT

117 582 **1 190 552**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 877	558
Räntekostnader och liknande resultatposter	-662 257	-531 676
Summa finansiella poster	-657 380	-531 118

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-539 798 **659 435**

ÅRETS RESULTAT

-539 798 **659 435**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Not 8, 14 75 556 392

76 902 171

Maskiner Not 9 0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

75 556 392

76 902 171

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

75 556 392

76 902 171

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar 116 184

0

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 5 405 539

6 032 018

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11 12 656

0

Summa kortfristiga fordringar

5 534 379

6 032 018

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 534 379

6 032 018

SUMMA TILLGÅNGAR

81 090 772

82 934 188

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 323 000	16 323 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 112 225	2 890 756
Summa bundet eget kapital		19 435 225	19 213 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 988 087	11 550 121
Årets resultat		-539 798	659 435
Summa fritt eget kapital		11 448 289	12 209 556
SUMMA EGET KAPITAL		30 883 514	31 423 312
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 512 086	23 692 336
Summa långfristiga skulder		23 512 086	23 692 336
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 336 101	26 516 101
Leverantörsskulder		312 576	153 533
Skatteskulder		51 854	158 637
Övriga skulder		231 236	248 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	833 155	741 546
Summa kortfristiga skulder		26 764 922	27 818 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 090 772	82 934 188

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	89 år	89 år
Maskiner	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Värmekabel	10 år	10 år
Lokal	6 år	6 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 335 691	2 593 642
Hyror lokaler momspliktiga	3 065 139	3 760 846
Hyror garage	146 944	143 416
Hysesrabatt	-15 314	-56 152
Överlåtelse/pantsättning	13 041	0
Öresutjämning	86	15
	5 545 587	6 441 767

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	1 235
Fakturerade kostnader moms	0	12 018
Extra statligt stöd	0	15 314
Kommunalt bidrag	34 750	0
Övriga erhållna bidrag	66 646	0
Övriga intäkter	0	57 642
	101 396	86 209

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	109 832	117 475
	Fastighetsskötsel beställning	3 136	6 020
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 163	5 341
	Snöröjning/sandning	89 264	69 551
	Städning entreprenad	91 373	89 965
	Städning enligt beställning	550	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	72 727	0
	Hissbesiktning	8 891	6 829
	Bevakning	1 478	1 478
	Gemensamma utrymmen	0	2 289
	Gård	9 173	13 966
	Serviceavtal	87 142	47 476
	Förbrukningsmateriel	21 122	10 435
	Teleport/hissanläggning	0	6 560
	Brandskydd	16 700	3 634
		524 551	381 020
	Reparationer		
	Lokaler	46 783	27 453
	Sophantering/återvinning	0	1 875
	Entré/trapphus	0	8 215
	Lås	82 060	7 659
	Installationer	0	0
	VVS	30 517	6 452
	Värmeanläggning/undercentral	9 100	0
	Ventilation	0	8 834
	Elinstallationer	35 439	27 212
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 767
	Bredband	0	13 802
	Hiss	30 119	6 719
	Tak	0	4 983
	Balkonger/altaner	0	2 200
	Mark/gård/utemiljö	0	8 107
	Garage/parkering	1 229	4 769
	Skador/klotter/skadegörelse	1 788	22 852
	Vattenskada	0	46 483
		237 036	201 383
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	73 162	0
	Gemensamma utrymmen	0	25 395
	Entré/trapphus	0	10 301
	Installationer	105 836	0
	VVS	345 962	0
	Tele-TV/kabel-TV/porttelefon	0	29 530
	Fasad	0	205 305
		524 988	270 531
	Taxebundna kostnader		
	El	620 474	354 890
	Värme	616 204	607 629
	Vatten	278 151	240 551
	Sophämtning/renhållning	201 551	210 183
		1 716 380	1 413 253
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	127 696	128 009
	Kabel-TV	94 332	90 979
	Bredband	92 905	89 674
		314 933	308 662
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	486 178	434 458
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 804 066	3 009 308

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	5 060	6 020
	Tele- och datakommunikation	7 241	6 668
	Juridiska åtgärder	144	18 615
	Inkassering avgift/hyra	1 876	656
	Hyresförluster	1	2 545
	Revisionsarvode extern revisor	24 337	20 030
	Föreningskostnader	38 177	19 712
	Styrelseomkostnader	3 877	2 079
	Fritids- och trivselkostnader	7 589	9 218
	Förvaltningsarvode	75 945	74 328
	Administration	26 960	6 293
	Konsultarvode	3 756	27 137
	Tidningar facklitteratur	680	897
	Föreningsavgifter	0	9 121
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 670	6 570
		202 314	209 888

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	147 897	145 741
	Kostnadsersättningar	0	592
	Sociala kostnader	29 347	33 355
		177 244	179 688

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	904 309	904 309
	Förbättringar	441 470	1 034 231
		1 345 778	1 938 540

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-18 295 619	-16 357 079
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 345 778	-1 938 540
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 641 397	-18 295 619
	Planenligt restvärde vid årets slut	75 556 392	76 902 171
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 627 500	8 627 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	112 000 000	91 400 000
	Taxeringsvärde mark	85 200 000	72 000 000
		197 200 000	163 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	158 000 000	129 000 000
	Lokaler	39 200 000	34 400 000
		197 200 000	163 400 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-254 300	-254 300
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-254 300	-254 300
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	35 101	153 885
	Klientmedel hos SBC	4 315 710	4 827 629
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		5 405 539	6 032 018

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Åkerlunds Fastighetsservice, kreditfaktura avseende november	12 656	0	
		12 656	0	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	2 890 756	3 480 325	
	Reservering enligt stadgar	492 000	490 200	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-270 531	-1 079 769	
	Vid årets slut	3 112 225	2 890 756	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 0,750 %	14 692 336	14 942 336	2024-10-30
	Handelsbanken 1,300 %	10 000 000	10 000 000	2023-09-01
	Handelsbanken 1,280 %	0	18 500 000	2022-06-30
	Handelsbanken 3,150 %	500 000	1 500 000	2023-01-26
	Handelsbanken 3,190 %	5 086 101	5 266 101	2023-03-30
	Handelsbanken 3,170 %	9 000 000	0	2026-06-01
	Handelsbanken 3,340 %	9 500 000	0	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut	48 778 437	50 208 437	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-25 336 101	-26 516 101	
		23 512 086	23 692 336	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 628 437 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 508 000	66 508 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	25 100	38 500
	Sociala avgifter	7 886	12 097
	Ränta	31 637	32 915
	Avgifter och hyror	757 189	658 034
	Tillgodo SBC hemma	11 343	0
		833 155	741 546

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Extra amortering på lån med 500 000 kr i januari 2023 och 500 000 kr 31 mars 2023

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2023

Leif Fagerberg
Ordförande

Karin Louise von Matern
Ledamot

Lise-Lotte Eriksson
Ledamot

Urban Vilhelm Nygren
Ledamot

Sonja Sukarén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Karolina Lövström - BDO Mälardalen AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rökeriet
Org.nr. 716422-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rökeriet för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rökeriet för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövsström

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se