

2020

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.

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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2020.

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 2036.
- 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 12 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 2020-06-11.

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.

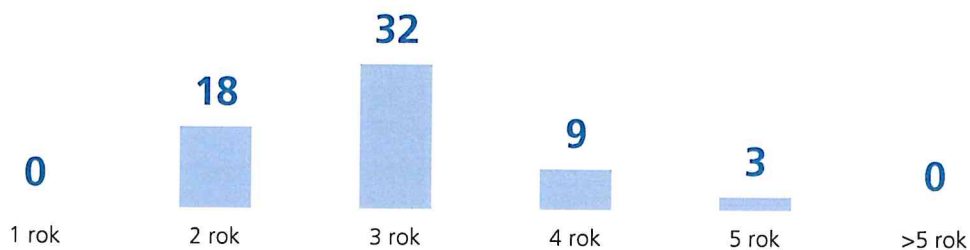
Värdeåret är 1995.

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
Café Bon Restauranger AB (Café Bistro Bon)	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	2023-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-26.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Övriga planerade ej utförda underhåll planeras till 2021-2023	2021 - 2023
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 dagvattensledningar efter fasaden runt Rosengatan, Sturegatan och Nybergs torg	2020
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
Bytt remskivor i ventilationsaggregaten i port 3 och 11	2019
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2019
Monterat ny fuktsensor och allmän översyn av takets värmekabelsystem	2019
Installation av nytt dörrparti och automatiska dörrstängare till Servicekontorets entré	2019
Garantiservice av entreprenad för ombyggnad av lokal för Servicekontoret	2019
Utrett läckage under rampen i garaget, troligtvis uppstått kondens	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 hängrännor	2018
Byte av radiatorer i tre lägenheter med anledning av utvärderingen av temperaturmätningar	2018
Energideklaration	2018
Målning av golv i soprum och sluss mellan garage och hiss	2018
Målning av dörr till butikernas soprum	2018
Målning av soprumsdörr, cykelförrådsdörr och förrådsdörr	2017
Spolning av stickledningar i avloppssystemen	2017
Komplettering av portlås-systemet från Aptus	2017
Renovering av gården, plattsättning, kantsten, trapp, träsarg	2017
Byte av kylmedelpump	2017
Ommålning av hela fastighetens yttertak	2017
Installation av 26 brandvarnare och en brandsläckare har installerats	2017
Installation av en toalett i städtrum i port 3 för entreprenörer	2017
Byte av reglercentral och styrventiler i undercentralen för värme	2017
Byte av reglercentraler och rökdetektorer för TA2 och TA3	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 årsur	2015
Rensning av dagvattenledningar, filmning av spillvattenledningar Servicekontoret	2015
Byte pulverbomb sopnedkast	2014
Butikslokalernas värmesystem	2014
Elslingor hängrännor 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/reparation av kylanläggning i butikers soprum	2021
Målning av ventilationstorn	2021
Kollektivt avtal för bredband	2021
Garantibesiktning av Servicekontoret	2021
Reparation av skärmtak ovanför portarna	2021
Målning av golv i förrådsgångar	2021
Målning av nedre delen av fasaden/socklarna efter Rosengatan, Sturegatan och Nybergs torg	2021
Storstädning i trapphus	2021
Målning av golv i butikernas soprum	2021
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) inkl rengöring	2022
Sotning och rengöring av lokalernas ventilation	2022
Spolning av avlopp	2022

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
Comhem	Kollektivt avtal för TV
Ownit	Kollektivt avtal för bredband

Övrig information

Brf Rökeriet är fortsatt en mycket populär och välskött förening med ett av Sundbybergs absolut bästa lägen. Föreningen ligger på friköpt mark.

Innergården

Under året har såväl vårstädning som höststädning genomförts. Arbetet med förnyring av planteringar på gården fortsätter. Flera boende har varit aktiva i trädgårdsgruppen, som detta år letts av Ellen Hultqvist, Monica Lüneburgh Berg och Siw Andersson med stort engagemang och med stor hjälp av Krister Wikström. Många besökare har även det gångna året uttryckt att de är imponerade över hur vacker gården är och vi boende kan bara instämma!

Vi fick även 2020 hjälp med snöskottning av Hans Jonsson, vilket vi är tacksamma för! Vi tackar honom särskilt nu eftersom han lämnar föreningen 2021.

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

Årsstämma

På grund av coronapandemin hölls årsstämman på Restaurang Arnest den 11 juni 2020, helt enligt myndigheternas rekommendationer och regionens restriktioner. 16 av 62 bostadsrätter var representerade.

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 årlig kontroll av brandsläckarna.

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 extra på våra lån och underhåller fastigheten för framtiden. Därför hade föreningens medlemmar möjlighet att åter få en avgiftsfri månad för januari 2021.

Styrelsen har tagit in offerter från Handelsbanken på låneräntor under året och ett lån på 15 miljoner kronor och ett på 5,5 miljoner kronor har bundits till fördelaktiga villkor. Föreningen har nu cirka 90 procent av sina lån bundna. En extra amortering på lån har gjorts med 1 miljon kronor under året.

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

Föreningen har nyttjat regeringens stödpaket i anslutning till coronapandemin och har därför kunnat ge två lokalhyresgäster reducerad hyra för april-juni. Styrelsen har sökt och fått statliga medel som ersättning för den reducerade hyran.

En lokalhyresgäst får även hyresreducering första kvartalet 2021.

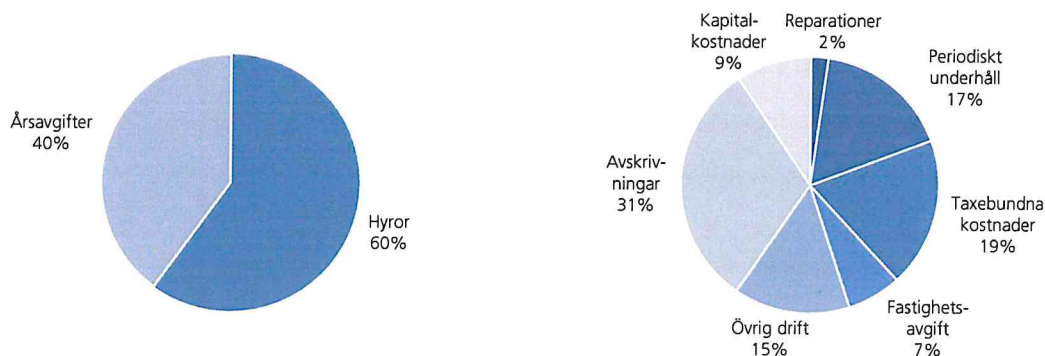
Sammantaget kommer årsavgiften att vara oförändrad också 2021.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 506 642	3 929 375
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 498 864	6 459 231
Finansiella intäkter	418	65
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 503
Ökning av kortfristiga skulder	770 718	0
	7 270 000	6 489 799
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 779 881	4 047 633
Finansiella kostnader	599 895	698 408
Ökning av kortfristiga fordringar	157 332	0
Minskning av långfristiga skulder	1 430 000	1 345 859
Minskning av kortfristiga skulder	0	820 632
	5 967 108	6 912 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 809 535	3 506 642
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 302 892	-422 733

*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 1 429 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 tolv protokollförda sammanträden under året, de flesta av dem online via Skype eller Teams. Dessutom har det varit många kontakter med Servicekontoret, 7-Eleven, Hembiobutiken och Café Bistro Bon, där ett överlåtelseavtal tecknats under året.

Fyra nya stolar och ett parasoll har köpts in till innergården och nya rosor har planterats. Det har även placerats ut fyra stora stenar för att skydda planteringarna. Dessutom har nya skyltar satts upp för att tydliggöra att biltrafik på gården inte är tillåten förutom för kortare in- och avlastningar.

Det har även - efter önskemål - satts upp en stol upp i gränden för personer som väntar på taxi/färdtjänst.

Fasaden har besiktigats på uppdrag av Trafikverket inför nedgrävningen av järnvägen och föreningen har fått besiktningsprotokoll. Dessutom har en vibrationsmätare satts upp på fasaden mot Sturegatan.

En planerad 25-årsfest skjuts, på grund av restriktionerna i samband med coronapandemin, upp till 2021.

Styrelsen har varit representerad vid ett par av Centrumföreningens och Fastighetsägargruppens möten samt vid Styrelsemässan (digitala evenemang).

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

Rutiner för sophantering har uppdaterats och sopsorteringsguide har delats ut till alla hushåll.

Andra händelser:

De tidigare garagekontrakten har sagts upp och nya kontrakt signerats. Dessa anger sex procents höjning av avgiften 2020 och två procents höjning kommande år. 2020 var hyran 905 kronor i månaden.

Kollektivt avtal tecknades med Comhem för digital-TV BAS HD. Avgiften ingår i månadsavgiften.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	517	517	517	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 491	2 466	2 337	2 339
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 295	10 580	10 848	11 116
Elkostnad/m ² totalyta	38	48	53	43
Värmekostnad/m ² totalyta	77	86	95	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	35	41	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	100	134	157
Soliditet (%)	37	36	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	156	-251	-176	-125
Nettoomsättning (tkr)	6 423	6 459	6 257	6 496

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	3 480 325	490 200	-1 132 808	4 122 933
S:a bundet eget kapital	19 803 325	490 200	-1 132 808	20 445 933
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 805 016	-490 200	882 094	10 413 122
Årets resultat	155 536	155 536	250 714	-250 714
S:a fritt eget kapital	10 960 552	-334 664	1 132 808	10 162 408
S:a eget kapital	30 763 877	155 536	0	30 608 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	155 536
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	11 295 216
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-490 200
summa balanserat resultat	10 960 552

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

1 079 769
12 040 321

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 423 345	6 459 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 519	0
Summa rörelseintäkter		6 498 864	6 459 231
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 449 791	-3 648 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 096	-223 834
Personalkostnader	Not 6	-175 994	-175 091
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 963 970	-1 963 970
Summa rörelsekostnader		-5 743 850	-6 011 603
RÖRELSERESULTAT		755 013	447 629
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		418	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 895	-698 408
Summa finansiella poster		-599 477	-698 343
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		155 536	-250 714
ÅRETS RESULTAT		155 536	-250 714

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	78 840 711	80 779 250
Maskiner	Not 9	0	25 430
Summa materiella anläggningstillgångar		78 840 711	80 804 680
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 840 711	80 804 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 462
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 960 199	3 539 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	47 300	0
Summa kortfristiga fordringar		5 007 499	3 547 274
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 007 499	3 547 274
SUMMA TILLGÅNGAR		83 848 209	84 351 955

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 323 000	16 323 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 480 325	4 122 933
Summa bundet eget kapital		19 803 325	20 445 933
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 805 016	10 413 122
Årets resultat		155 536	-250 714
Summa fritt eget kapital		10 960 552	10 162 408
SUMMA EGET KAPITAL		30 763 877	30 608 341
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	48 708 437	28 500 000
Summa långfristiga skulder		48 708 437	28 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 930 000	24 568 437
Leverantörsskulder		123 706	146 711
Skatteskulder		264 202	143 484
Övriga skulder		251 119	172 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	806 868	212 391
Summa kortfristiga skulder		4 375 895	25 243 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 848 209	84 351 955

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	Fullt avskrivna	10 år
Värmekabel	10 år	10 år
Lokal	6 år	6 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 593 953	2 593 953
Hyror lokaler momspliktiga	3 754 241	3 716 419
Hyror garage	138 528	133 224
Bredbandsintäkter	200	15 600
Hyresrabatt	-63 607	0
Öresutjämning	31	35
	6 423 345	6 459 231

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	43 716	0
Extra statligt stöd	31 803	0
	75 519	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	117 321	115 629
	Fastighetsskötsel beställning	5 118	3 546
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 723	3 219
	Snöröjning/sandning	13 085	33 141
	Städning entreprenad	90 119	88 549
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	36 483
	Hissbesiktning	11 996	7 964
	Gemensamma utrymmen	3 750	0
	Gård	20 371	19 952
	Serviceavtal	72 395	66 044
	Förbrukningsmateriel	18 977	15 476
	Störningsjour och larm	7 942	6 321
	Brandskydd	7 862	14 426
		379 659	410 750
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	7 446
	Lokaler	41 787	9 486
	Sophantering/återvinning	5 409	3 875
	Källare	0	1 707
	Lås	15 077	0
	VVS	3 368	11 399
	Ventilation	19 459	61 718
	Elinstallationer	15 580	10 522
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 359	1 496
	Hiss	5 897	33 109
	Fasad	5 914	0
	Fönster	19 953	0
	Mark/gård/utemiljö	5 148	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 108	3 129
		143 058	143 888
Periodiskt underhåll			
	Lokaler	76 776	216 000
	Entré/trapphus	23 034	0
	Lås	0	57 598
	Värmeanläggning	0	48 599
	Ventilation	50 000	15 411
	Elinstallationer	93 089	0
	Hiss	531 875	795 200
	Mark/gård/utemiljö	146 066	0
	Garage/parkering	158 929	0
		1 079 769	1 132 808
Taxebundna kostnader			
	El	266 663	334 602
	Värme	539 865	598 909
	Vatten	223 629	243 879
	Sophämtning/renhållning	166 997	162 696
		1 197 154	1 340 086
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	116 427	107 189
	Kabel-TV	90 175	61 165
	Bredband	10 951	23 447
		217 553	191 802
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	432 598	429 374
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 449 791	3 648 708

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	5 543	3 937
	Tele- och datakommunikation	6 272	6 030
	Juridiska åtgärder	3 279	11 345
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	19 911	19 434
	Föreningskostnader	8 525	33 476
	Styrelseomkostnader	1 198	3 038
	Fritids- och trivselkostnader	3 032	5 462
	Förvaltningsarvode	72 729	96 903
	Administration	4 635	6 355
	Konsultarvode	10 647	29 538
	Tidningar facklitteratur	662	662
	Föreningsavgifter	8 903	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 380
		154 096	223 834

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	145 797	144 897
	Sociala kostnader	30 197	30 194
		175 994	175 091

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	904 309	904 309
	Förbättringar	1 034 231	1 034 231
	Maskiner	25 430	25 430
		1 963 970	1 963 970

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	95 197 789	95 197 789
	Utgående anskaffningsvärde	95 197 789	95 197 789
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-14 418 539	-12 479 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 938 540	-1 938 540
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 357 079	-14 418 539
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 627 500	8 627 500
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	91 400 000	91 400 000
	Taxeringsvärde mark	72 000 000	72 000 000
		163 400 000	163 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	129 000 000	129 000 000
	Lokaler	34 400 000	34 400 000
		163 400 000	163 400 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	254 300	254 300
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	254 300	254 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-228 870	-203 440
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 430	-25 430
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-254 300	-228 870
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	25 430
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	150 664	33 170
	Klientmedel hos SBC	4 809 535	3 506 642
		4 960 199	3 539 812
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Åkerlunds Fastighetservice, kreditfaktura lokal	47 300	0
		47 300	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 122 933	4 355 566
	Reservering enligt stadgar	490 200	490 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 132 808	-722 833
	Vid årets slut	3 480 325	4 122 933

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken	0,750 %	15 192 336	15 442 336	2024-10-30
	Handelsbanken	1,300 %	10 000 000	10 000 000	2023-09-01
	Handelsbanken	0,660 %	5 446 101	5 626 101	2022-09-30
	Handelsbanken	1,280 %	18 500 000	18 500 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 500 000	3 500 000	2021-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut		51 638 437	53 068 437	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 930 000	-24 568 437	
			48 708 437	28 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 988 437 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 508 000	66 508 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	39 606	40 956
	Sociala avgifter	8 515	8 806
	Ränta	35 345	40 906
	Avgifter och hyror	723 402	121 723
		806 868	212 391

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Alla medlemmar har fått en avgiftsfri månad för januari 2021.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 16/2 2021


Leif Börje Fagerberg
Ordförande


Lise-Lotte Erikkson
Sekreterare

Sonja Mari Sukarén
Kassör



Nils Christer David Carlsson
Ledamot



Urban Vilhelm Nygren
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20/2 2021


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 2020.

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 2020 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 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 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. Risker 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.

W

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 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2012 2021



Liselotte Herlander

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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga 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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

