

Årsredovisning
för
Brf Cigarrfabriken

769621-7947

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Cigarrfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger till 100% fastigheten Isbrytaren 53, Stockholms kommun. Fastigheten klövs under 2017 från ursprungsfastigheten Isbrytaren 50. Fastigheten Isbrytaren 53 har gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Industriverket som äger Isbrytaren 52. I Isbrytaren 52 ligger även undercentral för fjärrvärme som faktureras från Brf Industriverket.

Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma anordningar finns i byggnaden i form av cykelförråd och soprum för hushållssopor. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i eller utanför lägenheten

Antal	Typ	Total yta
50	Lägenheter	4133

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ViRedo AB
Teknisk förvaltning Wahlings installations service AB

Avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Särskild besiktning genomfördes under verksamhetsåret avseende läckan i källaren. Fastighetsägarna Service har av styrelsen anlåtats för att genomföra förstudie, ta fram förfrågningsunderlag, upphandling, genomförande och projektavslut.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2020-01-01 81 st

Antal medlemmar 2020-12-31 82 st

Antal överlåtlser under året 7 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 900	2 895	2 196
Resultat efter finansiella poster	-5 289	-4 940	-3 818
Eget kapital	381 052	386 341	391 282
Balansomslutning	440 159	446 004	451 506
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	700	700	700
Lån/ kvm bostadsrättsyta	14 033	14 033	14 033

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	395 100 000	122 000	-3 939 978	-4 940 939	386 341 083
Disposition av föregående års resultat:		231 000	-5 171 939	4 940 939	0
Årets resultat				-5 289 157	-5 289 157
Belopp vid årets utgång	395 100 000	353 000	-9 111 917	-5 289 157	381 051 926

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 111 917
årets förlust	-5 289 157
	-14 401 074

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	231 000
i ny räkning överföres	-14 632 074
	-14 401 074

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 899 514	2 894 964
Övriga intäkter		5 775	0
		2 905 289	2 894 964
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 568 491	-1 225 669
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 780 947	-5 780 950
		-7 349 438	-7 006 619
Rörelseresultat		-4 444 149	-4 111 655
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-845 007	-829 284
		-845 007	-829 284
Resultat efter finansiella poster		-5 289 156	-4 940 939
Resultat före skatt		-5 289 156	-4 940 939
Årets resultat		-5 289 157	-4 940 939

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	436 986 772	442 767 719
		436 986 772	442 767 719
Summa anläggningstillgångar		436 986 772	442 767 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		525 412	610 042
Övriga fordringar		30 243	39 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 296	48 806
		618 951	698 664
<i>Kassa och bank</i>		2 553 441	2 538 012
Summa omsättningstillgångar		3 172 392	3 236 676
SUMMA TILLGÅNGAR		440 159 164	446 004 395

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		395 100 000	395 100 000
Fond för yttre underhåll		353 000	122 000
		395 453 000	395 222 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 111 917	-3 939 978
Årets resultat		-5 289 157	-4 940 939
		-14 401 074	-8 880 917
Summa eget kapital		381 051 926	386 341 083
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	19 333 333	19 333 333
Summa långfristiga skulder		19 333 333	19 333 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	38 666 667	38 666 667
Leverantörsskulder		288 970	102 128
Aktuella skatteskulder		0	488 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	818 268	1 073 184
Summa kortfristiga skulder		39 773 905	40 329 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		440 159 164	446 004 395

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen.”

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 894 964	2 894 964
Avgift andrahandsuthyrning	4 550	0
	2 899 514	2 894 964

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El för belysning	75 927	74 504
Vatten och avlopp	92 778	93 131
Uppvärmning	343 344	332 342
Avfall, hushållssopor/ återvinning	57 675	123 514
Fastighetsförsäkringspremier	59 541	29 514
Reparation och underhåll av fastighet	172 204	27 498
Snöröjning och sandning	13 880	0
Städning och entrématta	0	3 679
Fastighetsskötsel och förvaltning	206 499	206 500
Redovisningstjänster	90 000	67 500
Bredband/ Kabel-Tv/ IP-telefoni	115 799	96 981
Ersättningar till revisor	24 844	26 562
Övriga fastighetskostnader	85 755	66 268
Bankkostnader	17 326	23 426
Styrelsearvode inkl soc avg.	67 970	54 250
Konsultarvoden	92 732	0
Marskskötsel	52 218	0
	1 568 492	1 225 669

Marskskötsel avser 2018-2020

Snöröjning avser 2018-2020

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntakostnader långfristig skuld	824 994	821 241
Inlåningsränta DNB	13 006	0
Övriga räntekostnader	7 007	0
	845 007	821 241

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 000 000	453 000 000
Inköp		0
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 000 000	453 000 000
Ingående avskrivningar	-10 232 281	-4 451 331
Årets avskrivningar	-5 780 947	-5 780 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 013 228	-10 232 281
Utgående redovisat värde	436 986 772	442 767 719

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Danske Bank, 5 år bundet till 2023-04-24, ränta 1,80%	-19 333 333	-19 333 333
Danske Bank, 3 år bundet till 2021-04-26, ränta 1,35%	-19 333 333	-19 333 333
Danske Bank, 3 år bundet till 2021-04-30, rörlig aktuell ränta 1,15%	-19 333 334	-19 333 334
	-58 000 000	-58 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	0	-201 946
Förutbetalda intäkter	-737 852	-728 527
Övriga upplupna kostnader	-80 416	-142 711
	-818 268	-1 073 184

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
	58 000 000	58 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kontroll och injustering av värmesystemet genomförs under våren 2021 i anslutning till att motsvarande åtgärd genomförts hos Brf Industriverket.

Omläggning av två av tre lån till Swedbank Hypotek AB. I samband med detta byter föreningen även bank till Swedbank.

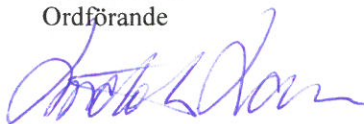
Stockholm 2021-05-17



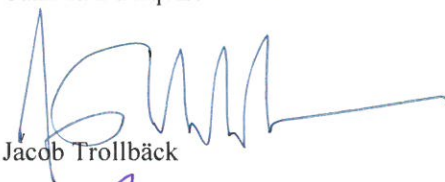
Martin Nord
Ordförande




Camilla Dahlqvist



Liselotte Larsson



Jacob Trollbäck



Joakim Stomberg



Marcus Ugglå

Min revisionsberättelse har lämnats 18 maj 2021



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cigarrfabriken
Org.nr. 769621-7947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cigarrfabriken 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cigarffabriken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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.

Stockholm den 18 maj 2021

Daniel Boström

Auktoriserad revisor