

# 2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Rökeriet



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rökeriet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 8
Flerårsöversikt .....	s. 9
Förändringar i eget kapital .....	s. 10
Resultatdisposition .....	s. 10
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 14</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 15</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 21</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rökeriet 7	1995	Sundbyberg

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring genom Söderberg & Partners .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994-1995 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1995

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 5 016 kvm och 4 lokaler om 1 507 kvm. Byggnadernas totalyta är 6981 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Leif Fagerberg	Ordförande
Henrik Adolfsson	Styrelseledamot
Karin Louise von Matern	Styrelseledamot
Sonja Sukarén	Styrelseledamot
Urban Nygren	Styrelseledamot
Christer Wikström	Suppleant
Malin Ballesteros Åkerlund	suppleant



## Valberedning

Hans Klövstad (sammankallande)  
Lotta Eriksson  
Kajsa Wikström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Karolina Lövström	Revisor	BDO
Margareta Kleberg	Revisorssuppleant	BDO

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Byte av liten till större dränagebrunn i trappa ner mot garage
  - Underhåll och reparation av skärmtak över entréer
  - Utbyte av larmtablåer i värmecentral
  - Utbyte av cirkulationspump SV1 i värmecentral
  - Utbyte av styrutrustning och reparation av värmekabelanläggning för tak
  - Magnetslinga för garageport utbytt
  - Byte av trätrall utanför 13B, underhåll av trätrall utanför 7B
- 2022**
- Regelbunden uppsikt över sprickor i fasader och portar
  - Installation av automatiska dörröppnare i port 5 och 11 samt garagedörr vid hiss
  - Fyra spjällmotorer i ett av fläktrummen har bytts ut
  - Besiktningar med anledning av sprängningar på Rosengatan
  - Byte från Alltele till Ownit samt implementerat Hosting Aptussystem i porttelefonsystemet
  - Brandtätning samt kontroll av elnischer i port 9
  - Utbyte av defekta spillvattenrör
  - Installation av nya brandvarnare i alla bostadsrätter
  - Besiktning och underhållsspolning av avloppsstammar
  - Installation av fuktlarm i lägenheter
  - OVK (obligatorisk ventilationskontroll) inkl rengöring
  - Sotning och rengöring av ventilationskanaler
- 2021**
- Tecknande av nytt avtal för kollektivt tv-utbud
  - Komplettering och reparation av belysning i förrådsgångar
  - 7-Eleven har utsatts för ett par rån och har därför fått sätta upp förstärkt belysningsarmatur på fasaden

- 2021** ● Passagesystemet har moderniserats och är nu molnbaserat  
Byte av soleverantörer för återvinning av tidningar samt kartong/wellpapp  
Vattenskador i några lägenheter, som åtgärdats  
Byte av dörrstängare i grinden mot Nybergs torg  
Tecknande av nytt kollektivt avtal för bredband samt installation av nya routers i lägenheterna  
Garantibesiktning av ombyggnaden av Servicekontoret  
Storstädning i trapphus  
Målning av golv i förrådsgångar  
Målning av nedre delen av fasaden/socklarna för butiksplan längs med Rosengatan, Sturegatan och Nybergs torg  
Trygghetsbesiktning inkluderande fuktmätning i bostäder och lokaler
- 2020** ● Stensättning av slänt vid port 13 och mot tunnelbanenedgången  
Ny ventilationsutrustning installerad på Café Bistro Bon  
Ventilationskontroll på Servicekontoret utförd av Bravida  
Byte av krossad ruta på Servicekontoret  
Spolning, rensning och filmning av dagvattensledningar efter fasaden runt Rosengatan, Sturegatan och Nybergs torg  
Renovering av sarg runt plantering vid ventilationstorn  
Byte av belysningsarmaturer till LED i trapphus och trappa ner till Nybergs Torg  
Byte garageport  
Hissrenovering port 11
- 2019** ● Monterat ny fuktsensor och allmän översyn av takets värmekabelsystem  
OVK, obligatorisk ventilationskontroll  
Byte av cirkulationspump för kylbafflar i lokaler  
Bytt remskivor i ventilationsaggregaten i port 3 och 11  
Utrett läckage under rampen i garaget, troligtvis uppstått kondens  
Garantiservice av entreprenad för ombyggnad av lokal för Servicekontoret  
Byte av två reglerventiler i fläktrum i port 3 och 11  
Komplettering kortläsare och byte av låscylindrar i anslutning till garaget  
Renovering av kylmedelskylare  
Byte av låscylinder i hiss i port 3  
Totalrenovering av hissarna i port 5 och 9  
Installation av nytt dörrparti och automatiska dörrstängare till Servicekontorets entré
- 2018** ● Målning av dörr till butikernas soprum  
Byte av radiatorer i tre lägenheter med anledning av utvärderingen av temperaturmätningar  
Målning av golv i soprum och sluss mellan garage och hiss  
Låtit utföra besiktning och underhåll av hängrännor  
Låtit utföra mätning och loggning av temperaturer för att optimera energiförbrukning och returvärmens till fjärrvärmeverket  
Låtit åtgärda problem med matlukt i hyreslokaler genom att installera kolfilter i fläktaggregat  
Beställt och låtit utföra rengöring av dagvattenrör och brunn  
Totalrenovering av hiss i port 3
- 2017** ● Spolning av stickledningar i avloppssystemen

- 2017** ● Installation av en toalett i städtrum i port 3 för entreprenörer  
Installation av 26 brandvarnare och en brandsläckare har installerats  
Byte av reglercentraler och rökdetektorer för TA2 och TA3  
Ommålning av hela fastighetens yttertak  
Komplettering av portlåssystemet från Aptus  
Renovering av gården, plattsättning, kantsten, trapp, träsarg  
Byte av kylmedelpump  
Byte av reglercentral och styrventiler i undercentralen för värme
- 2016** ● Utbyte av fasadbelysning, pollare och stolparmaturer till ledarmaturer  
Byte av golvmatta i varuintagsgång för butiker  
Byte av fasta trädgårdsmöbler  
OVK och kanalrengöring  
Komplettering av passersystem
- 2015-2016** ● Byte av kylmaskiner för lokaler  
Byte reglercentral ventilation för butiker  
Ombyggnation av lokal, Sturegatan 16  
Byte av porttelefoner
- 2015** ● Rensning av dagvattenledningar, filmning av spillvattenledningar Servicekontoret  
Byte av årsur  
Byte av radiatorventiler och injustering av hela fastighetens värmesystem
- 2014** ● Butikslokalernas värmesystem  
Byte pulverbomb sopedkast  
Elslingor hängrännor och stuprör
- 2013-2014** ● Snörasskydd
- 2013** ● Byte galler på ventilationstorn
- 2012** ● Byte cirkulationspump  
Byte armatur garage
- 2011** ● Rengöring avloppsstammar och stickledningar  
Vattenreningssystem
- 2010-2011** ● Sundbybergs stadsnät, fiber

#### Planerade underhåll

- 2027** ● Underhållsmålning av takplåt  
Spolning av spillvattenledningar
- 2026** ● Byte av kylmedelskylare  
Målningsarbeten i trapphus
- 2025** ● Underhåll av fjärrvärmesystem i värmecentral

- 2025** ● OVK utföres  
Underhåll av låssystem
- 2024** ● Diverse målningsarbeten i allmänna utrymmen  
Underhåll på gården och i gränden

### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning, underhåll, städning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Garageport	BBK International AB
Hissar	ITK AB
Kylanläggning	Indoor Energy Living Sweden AB
Takplåt	PHP plåtslageri AB
Styr av ventilation och värme	Siemens AB
Underhåll av avloppsledningar	Avloppsteknik Svenska AB
Lås, nycklar, passagesystem,	Låspunkten AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Elnät, Elhandel	Vattenfall AB
Återvinning tidningar, pappersförpackningar	Urbaser AB
Hushållssopor, grovsopor	Sundbybergs avfall & vatten
Kollektivt avtal för TV	Tele2 Sverige AB
Kollektivt avtal för bredband	Ownit
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Brandsäkerhet	Dafo Brand AB



## Övrig verksamhetsinformation

### Miljö- och hållbarhet

En bostadsrättsförenings miljö- och hållbarhetsarbete har tre dimensioner: den ekologiska – att värna om miljö och klimat; den ekonomiska – att värna om föreningens resurser; och den sociala – att värna om människors trygghet och hälsa. Under året har ledamöterna i styrelsen gått en utbildning (webbinarium) i miljö- och hållbarhet, arrangerad av Bostadsrätterna. Styrelsen har också inlett ett arbete med att göra en mer strukturerad uppföljning av föreningens miljö- och hållbarhetsarbete.

### Exempel på vad vi gör idag:

Föreningen drivs av 100% fossilfri el och 99,2% förnybar fjärrvärme. Vi sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Vi erbjuder våra medlemmar möjlighet att sortera papper/kartong, elprodukter, grovsopor och batterier för återvinning/deponi. Våra gemensamma utrymmen är utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner vid brand. Samtliga lägenheter är utrustade med brand- och fuktvarnare. Vi har en underhållsplan som sträcker sig över 30 år, som säkerställer en god ekonomisk planering och att fastigheten hålls i gott skick, och tar i detta arbete stöd av extern expertis. Vi ersätter eventuella miljöfarliga material i samband med renoveringar och andra investeringar, tex belyningsarmaturer. Vi har rörelse- och tidsstyrd belysning i gemensamma utrymmen, varav det mesta är led-armaturer. Vi har blomsterrabatter på vår innergård som suger upp regn vid häftiga skyfall och stöttar naturlig pollinering.

### Övrig information

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

### Innergården

Under året har vår- och höststädning genomförts med hjälp av medlemmarna. I december genomfördes också ett glöggmingel. Flera boende har varit aktiva med att hålla våra fina rabatter i ett skick som fortsätter att imponera. För snöröjning och sandning anlitar vi extern leverantör, liksom för skadedjursbekämpning.

### Årsstämma

Årsstämman arrangerades den 16 maj på restaurang Eatery i Sundbyberg, 38 av 62 bostadsrätter var representerade. Två ledamöter, Lotta Eriksson och Christer Carlsson, avtackades efter många år i styrelsen.

### Brandskyddsarbete

Det systematiska brandskyddsarbetet har genomförts av Åkerlunds Fastighetsservice. De har kontrollerat utrymningsskyltar, utrymningsvägar och alla brandsläckare varje kvartal. Alla bostadsrätter har utrustats med fuktalarm och nya brandvarnare. Dafo har genomfört en årlig kontroll av alla brandsläckare i allmänna utrymmen.

### Information

Brf Rökeriet delar information med medlemmarna via hemsidan rokeriet.bostadsrätterna.se och medlemsbladet Rökerinytt som utkommer 4 ggr/år. Vid behov av snabb information anslås meddelanden i portar, soprum och via brevlådor. Föreningens medlemmar kan även kommunicera med varandra i vår slutna Facebookgrupp. Föreningen har kollektivt avtal för TV med Tele2 och bredband via fiber med Ownit.

### Samverkan

Föreningen är medlem i Sundbybergs centrumförening och kan på så sätt bevaka och påverka frågor om de kommersiella lokalerna i Sundbyberg. Styrelsen är representerad på föreningens möten och även på informationsträffar som arrangeras av Sundbybergs stad och Trafikverket. Styrelsen har också besökt Styrelsemässan och där fått kontakt med olika entreprenörer.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Brf Rökeriet har ett mycket bra kassaflöde, framför allt tack vare att alla lokaler är uthyrda. Vi amorterar regelbundet extra på våra lån och underhåller fastigheten för framtiden. Vi tar kontinuerligt in offerter på låneräntor och lägger om lån allteftersom. Vi har under året placerat en miljon på ett räntekonto på HB. Föreningen har nu 50% av sina lån bundna. En extra amortering gjordes i januari och en i april på 500 000 kr vardera. För att möta ökade räntekostnader fattade styrelsen under hösten beslut om att höja avgifterna med 20% från och med januari 2024.

Styrelsen har också förhandlat anbud och sett över avtal för att hålla nere de fasta kostnaderna. Föreningen har fastighetsförsäkring genom Bostadsrätterna och Söderberg & Partners, inklusive kollektivt bostadsrättstillägg.

Vår hyresgäst Café Så gott fick en hyresrabatt från oktober 2023 som gäller till och med mars 2024.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under året, alla utom det sista i Allaktivitetshuset i Sundbyberg. Vi har också haft många kontakter med våra hyresgäster Servicekontoret, 7-eleven, Hembiotikten och Café Så Gott. I mars fick 7-eleven en ny franchisetagare.

Vi ansökte om elstöd och fick detta.

I ett försök att förbättra tillgängligheten i cykelförrådet har en utrensning skett av herrelösa cyklar, enligt gällande regelverk. Vi har också bytt låskolvarna till dörren så att de medlemmar som så begärt får tillgång till utrymmet via sina nyckelbrickor.

Ett felfungerande kylaggregat som tillhör 7-eleven och som orsakat hög vattenförbrukning, är nu åtgärdat.

Nya hisslarm har installerats, som följd av att Telia stängde ner sitt kopparnät.

Alla elmätare i fastigheten har blivit utbytta till smarta elmätare.

Styrelsen har under det gångna året godkänt en badrumsrenovering som följt de regler och råd som finns i föreningens renoveringsguide.

All belysning på Servicekontoret har blivit utbytt till led-armaturer på hyresgästens bekostnad.

I samband med årsstämman den 16:e maj genomfördes ett av pandemin uppskjutet 25-årsjubileum med middag på restaurang Eatery.

Styrelsen har varit representerad vid flera möten arrangerade av Centrumföreningen och Fastighetsägargruppen, samt vid Styrelsemässan.

f

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 842 899	5 545 587	6 441 767	6 423 345
Resultat efter fin. poster	139 975	-539 798	659 435	155 536
Soliditet (%)	39	38	38	37
Yttre fond	3 079 438	3 112 225	2 890 756	3 480 325
Taxeringsvärde	197 200 000	197 200 000	163 400 000	163 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	507	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 448	9 725	10 010	10 295
Skuldsättning per kvm totalyta	6 789	6 987	7 192	7 397
Sparande per kvm totalyta	161	176	399	447
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	89	51	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	88	87	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	40	34	32
Energikostnad per kvm totalyta	260	257	207	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	1,34	-	-
Räntekänslighet (%)	18,63	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 323 000	-	-	16 323 000
Fond, yttre underhåll	3 112 225	-524 987	492 200	3 079 438
Balanserat resultat	11 988 087	-14 811	-492 200	11 481 076
Årets resultat	-539 798	539 798	139 975	139 975
<b>Eget kapital</b>	<b>30 883 514</b>	<b>0</b>	<b>139 975</b>	<b>31 023 488</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	11 973 276
Årets resultat	139 975
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-492 200
<b>Totalt</b>	<b>11 621 051</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	180 706
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>11 801 756</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 842 899	5 545 587
Övriga rörelseintäkter	3	121 667	101 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 964 566</b>	<b>5 646 984</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 257 501	-3 804 066
Övriga externa kostnader	9	-248 537	-202 314
Personalkostnader	10	-201 760	-177 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-925 392	-1 345 778
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 633 190</b>	<b>-5 529 402</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 331 376</b>	<b>117 582</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 158	4 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 213 559	-662 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 191 401</b>	<b>-657 380</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>139 975</b>	<b>-539 798</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>139 975</b>	<b>-539 798</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	74 631 000	75 556 392
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 631 000</b>	<b>75 556 392</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>74 631 000</b>	<b>75 556 392</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		33 657	116 184
Övriga fordringar	14	4 423 805	5 405 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	22 093	12 656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 479 555</b>	<b>5 534 379</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 000 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 479 555</b>	<b>5 534 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 110 556</b>	<b>81 090 772</b>



## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 323 000	16 323 000
Fond för yttre underhåll		3 079 438	3 112 225
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 402 438</b>	<b>19 435 225</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		11 481 076	11 988 087
Årets resultat		139 975	-539 798
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 621 050</b>	<b>11 448 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 023 488</b>	<b>30 883 514</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 000 000	23 442 336
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 000 000</b>	<b>23 442 336</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 393 437	25 336 101
Leverantörsskulder		282 099	312 576
Skatteskulder		62 773	51 854
Övriga kortfristiga skulder		244 873	231 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 103 885	833 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 087 067</b>	<b>26 764 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 110 556</b>	<b>81 090 772</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 331 376</b>	<b>117 582</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	925 392	1 345 778
	<b>2 256 768</b>	<b>1 463 360</b>
Erhållen ränta	18 929	4 877
Erlagd ränta	-1 025 448	-663 535
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 250 249</b>	<b>804 702</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 111	-10 056
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 698	127 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 394 058</b>	<b>922 306</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	2 250
Amortering av lån	-1 385 000	-1 432 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 385 000</b>	<b>-1 430 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>9 058</b>	<b>-507 694</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 370 438</b>	<b>5 878 133</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 379 496</b>	<b>5 370 438</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rökeriet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,13 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 543 580	2 335 691
Hysesintäkter lokaler, moms	2 778 809	3 065 139
Hysesintäkter garage	149 760	146 944
Deb. fastighetsskatt, moms	392 076	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-41 886	-15 314
Dröjsmålsränta	307	0
Pantsättningsavgift	3 675	13 041
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	2 190	0
Vidarefakturerade kostnader	5 206	0
Öres- och kronutjämning	-9	86
<b>Summa</b>	<b>5 842 899</b>	<b>5 545 587</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	121 667	0
Övriga erhållna bidrag	0	101 396
Övriga intäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>121 667</b>	<b>101 396</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	132 369	109 832
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 888	3 136
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 653	13 163
Städning enligt avtal	92 935	91 373
Städning utöver avtal	1 967	550
Hissbesiktning	7 021	8 891
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	72 727
Brandskydd	2 966	16 700
Bevakning	1 544	1 478
Gårdkostnader	8 107	9 173
Gemensamma utrymmen	83	0
Sophantering	3 037	0
Snöröjning/sandning	74 065	89 264
Serviceavtal	87 269	87 142
Förbrukningsmaterial	609	21 122
<b>Summa</b>	<b>440 515</b>	<b>524 551</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	3 550	46 783
Trapphus/port/entr	5 971	0
Dörrar och lås/porttele	12 872	82 060
VVS	6 248	30 517
Värmeanläggning/undercentral	8 918	9 100
Ventilation	23 811	0
Elinstallationer	0	35 439
Hissar	67 529	30 119
Garage/parkering	4 965	1 229
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 788
<b>Summa</b>	<b>133 865</b>	<b>237 036</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	0	105 863
Lokaler	0	73 162
Entr/trapphus	49 078	0
VVS	18 003	345 962
Värmeanläggning	79 063	0
Elinstallationer	8 160	0
Tak	26 402	0
<b>Summa</b>	<b>180 706</b>	<b>524 988</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	401 623	620 474
Uppvärmning	660 941	616 204
Vatten	374 949	278 151
Sophämtning/renhållning	242 646	201 551
<b>Summa</b>	<b>1 680 160</b>	<b>1 716 380</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	122 251	127 696
Skadedjursförsäkring	5 509	0
Kabel-TV	101 594	94 332
Bredband	102 383	92 905
Fastighetsskatt	490 518	486 178
<b>Summa</b>	<b>822 255</b>	<b>801 111</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	7 273	7 241
Juridiska åtgärder	6 051	144
Inkassokostnader	0	1 876
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	50 187	24 337
Styrelseomkostnader	0	3 877
Fritids och trivselkostnader	5 900	7 589
Föreningskostnader	61 579	38 177
Förvaltningsarvode enl avtal	78 145	75 945
Överlåtelsekostnad	12 505	0
Pantsättningskostnad	4 619	0
Administration	12 695	32 019
Konsultkostnader	0	3 756
Tidningar och facklitteratur	680	680
Bostadsrätterna Sverige	0	6 670
Föreningsavgifter	8 903	0
<b>Summa</b>	<b>248 537</b>	<b>202 314</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	163 500	144 900
Löner till kollektivanst	1 998	0
Övriga arvoden	0	2 997
Arbetsgivaravgifter	36 262	29 347
<b>Summa</b>	<b>201 760</b>	<b>177 244</b>

### Anställda under året

Föreningen har haft 2 anställda.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 213 551	662 215
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	42
<b>Summa</b>	<b>1 213 559</b>	<b>662 257</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	95 197 789	95 197 789
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>95 197 789</b>	<b>95 197 789</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 641 397	-18 295 619
Årets avskrivning	-925 392	-1 345 778
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 566 789</b>	<b>-19 641 397</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>74 631 000</b>	<b>75 556 392</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 627 500</i>	<i>8 627 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde mark	85 200 000	85 200 000
<b>Summa</b>	<b>197 200 000</b>	<b>197 200 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	254 300	254 300
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>254 300</b>	<b>254 300</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-254 300	-254 300
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-254 300</b>	<b>-254 300</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	44 309	35 101
Klientmedel	0	4 315 710
Transaktionskonto	3 311 322	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>4 423 805</b>	<b>5 405 539</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	18 864	12 656
Upplupna ränteintäkter	3 229	0
<b>Summa</b>	<b>22 093</b>	<b>12 656</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2023-01-26	3,15 %	0	500 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	0,75 %	14 442 336	14 692 336
Stadshypotek AB	2026-06-01	3,17 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,79 %	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,79 %	4 451 101	5 086 101
Handelsbanken	2024-03-01	4,76 %	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>47 393 437</b>	<b>48 778 437</b>
Varav kortfristig del			38 393 437	25 336 101

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 243 437 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	219 748	31 637
Uppl kostnad arvoden	41 653	25 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 087	7 886
Förutbet hyror/avgifter	829 397	768 532
<b>Summa</b>	<b>1 103 885</b>	<b>833 155</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 508 000	66 508 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att möta inflation och stigande räntekostnader fattades under 2023 beslut att höja avgifterna med 20% 2024-01-01. Det beslutades också att göra en extra amortering på våra lån med 1 000 000 kronor under 2024, utöver de fasta amorteringarna på 430 000 kronor.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

---

Henrik Adolfsson  
Styrelseledamot

---

Karin Louise von Matern  
Styrelseledamot

---

Leif Fagerberg  
Ordförande

---

Sonja Sukarén  
Styrelseledamot

---

Urban Nygren  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Karolina Lövström  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 15:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.04.2024 11:56

DOCUMENT ID:

HJz\_GyNgA

ENVELOPE ID:

ryguMyNI0-HJz\_GyNgA

DOCUMENT NAME:

Brf Rökeriet, 716422-0639 - Årsredovisning 2023.pdf  
23 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN LOUISE VON MATERN louisevonmatern@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 12:55 10.04.2024 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/16) IP: 94.191.137.223
2. Sonja Mari Sukarén sonjasolsken@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 16:02 10.04.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/20) IP: 83.185.33.185
3. HENRIK ADOLFSSON henrikadolfsson7@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 16:27 10.04.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/07) IP: 82.183.18.131
4. LEIF FAGERBERG leifsussi@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 16:44 10.04.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/28) IP: 82.183.18.133
5. URBAN NYGREN ubbe.nygren@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 17:15 10.04.2024 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/31) IP: 82.183.18.133
6. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	12.04.2024 15:51 12.04.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 2.249.178.215

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rökeriet för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rökeriet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.04.2024 15:50

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 10.04.2024 11:56

DOCUMENT ID:  
r1-f\_GkNeR

ENVELOPE ID:  
Byel\_MyVx0-r1-f\_GkNeR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Rökeriet 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	12.04.2024 15:50 12.04.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 2.249.178.215

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed