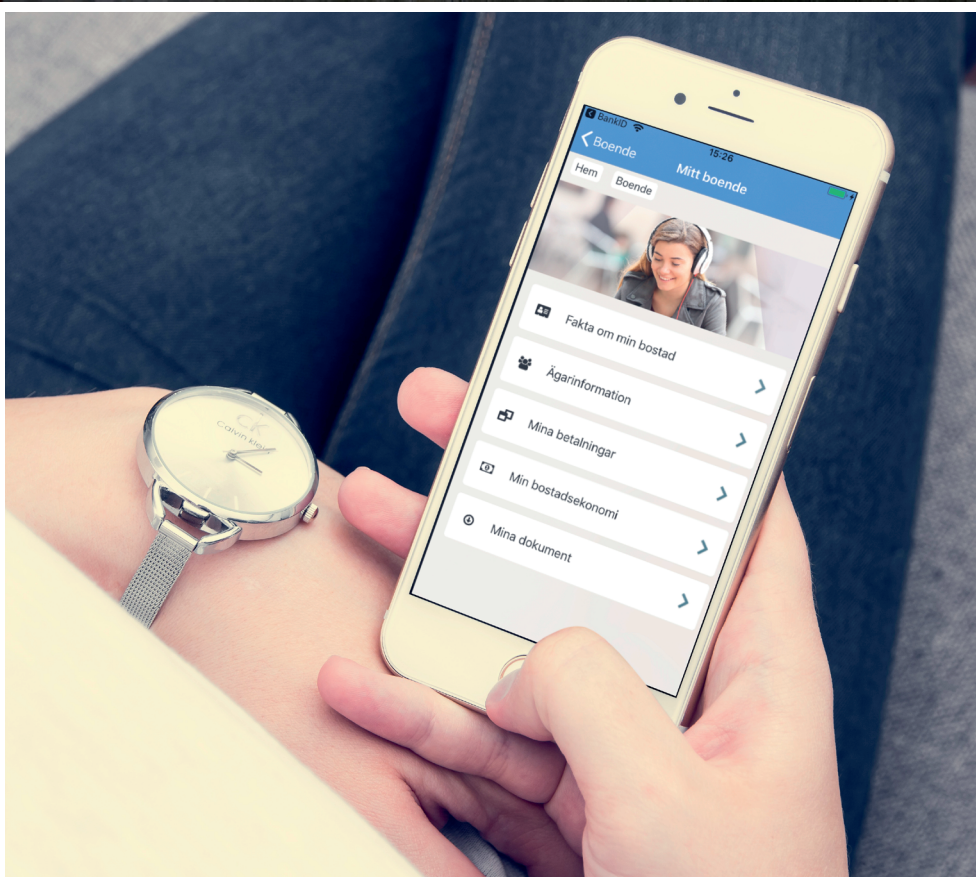




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i 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 Rökepipan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1989-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Charlotte Anna Madeleine Antonius	Ledamot
John Daniel James Björkhem	Ledamot
Eva Louise Lisa Bryer	Ledamot
Lars Christian Jensen	Ledamot
Per Joakim Lind	Ledamot
Per Roger Mikael Vastesson	Ledamot

Johan Niklas Ingvar Knutsson	Suppleant
Lars Ingemar Månsson	Suppleant
Pia Anna K Mårtensson Löthgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Persson	Ordinarie Extern	Dalby Revisionsbyrå
Jenny Gustavsson	Ordinarie Intern	Intern revisor

Valberedning

Lottie Rosenkvist
Fredrik Söderberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ringkaret 2	1989	Lund
Mjölbingen 2	1989	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 63 småhus.

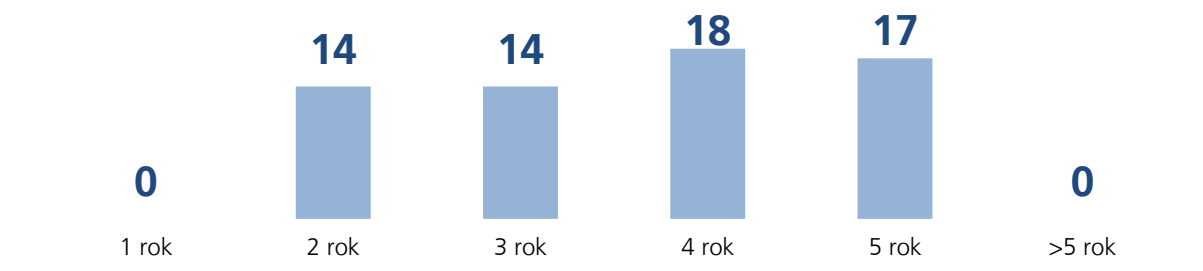
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 481 m², varav 6 481 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Underhållsplanen uppdaterades 2019-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeväxlare	2019	Byte av alla värmeväxlare inkl. köksfläkt
Byte av taknocksplast	2018	Nyanockband i metall ersätter de gamla av plast.
Gatubelysning	2018	Utbyte av all armatur
Målning av takfönster	2017	Målning av samtliga takfönster
Panelbyte	2017	Byte av träpanel på förråd och carports där behov fanns.
Upprustning av gemensamhetsområden	2016	Nya växter har planterats, trasig lekplats har ersatts av gräsbelagd yta.
Högtrycksspolning	2016	Alla avlopp spolades
Målning av dörrar	2015	Alla dörrar målades om, trasiga dörrar byttes ut
Uppfräschning av lekplats och grillplats	2015	Lekplatsen vid den stora grillplatsen har fräschats upp
Målning av fönster	2015	Alla fönster målades, trasiga fönster byttes ut
Upprustning av ytan på Lyftvägen 3-27	2014	Anläggning av gräs samt renovering av lekplats.
Gaspannor	2013 - 2014	Resterande gaspannor har bytts ut. 61st.
Värmeväxlare	2013 - 2014	Motorer i samtliga värmeväxlare har bytts ut.
Renovering lekplats	2012	Vi renoverade lekplatsen på Mäldvägen.
Ytterdörrar	2012	3st ytterdörrar byttes ut.
Målning av takkupor	2011	Samtliga (35st), 1 1/2 plans lgh
Ytterdörrar	2011	3 st ytterdörrar (dörrblad)
Gaspanna	2011	1 st gaspanna, ersättning av bef. med ny
Målning av gavlar och plåtbeklädnad av vindskenor samt krönplåt	2010	Samt utbyte av dåliga brädor och fönsterplåt
Utvändig målning av 3 st containerinhägnader och soprum	2010	Samt utbyte av dåliga brädor
Målning av förråd med tillh. garage	2009	Alla förråd med tillh. garage samt byte av plasttak
Byte av dörrar	2009	12 ytterdörrar, 6 förrådsdörrar
Byte av dörrar	2008	9 ytterdörrar och 6 förrådsdörrar
Komplettering av lekplats	2008	Ny gunga och fyllt på sand
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av carportar	2019-2021	Reparation och utbyte genomförs etappvis
Upprustning av lekplats	2020	
Målning av träpanel	2022	Översyn av all träpanel på hus och förråd.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och det finns inget behov av att höja avgifterna. Föreningens totala lånesumma är samlad hos SBAB och fördelade i flera mindre lån med olika bindningstider vilket minskar risken för hastiga förändringar av räntekostnaderna. Under året har två av lånen bundits om. Årets amortering var cirka en miljon kronor.

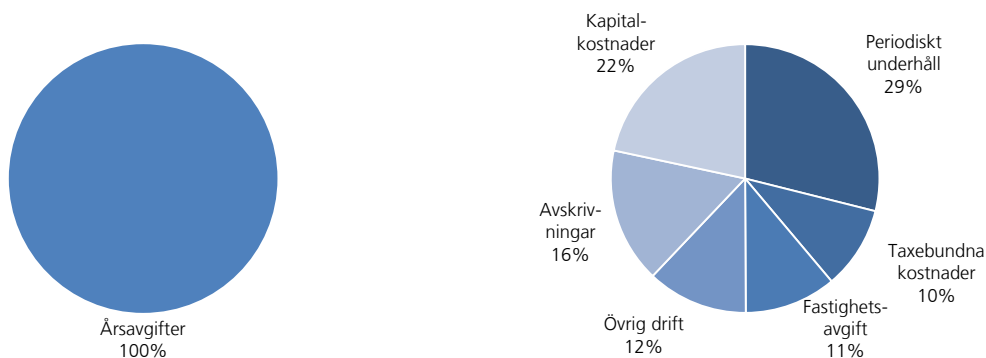
Föreningen tog under året upp ett nytt så kallat grönt lån på 1,0 miljoner kronor hos SBAB för delfinansiering av föreningens byte av värmeväxlare. Det gröna lånet beviljades på grund av att bytet medförde energibesparande åtgärder. Lånet kommer att amorteras på tio år.

Medlemmar har även fortsättningsvis möjlighet att genomföra kapitaltillskott vilket innebär att medlemmen betalar av sin del av föreningens topplån och därmed får en minskad månadsavgift till föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 498 682	2 859 820
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 230 059	4 237 240
Finansiella intäkter	3 882	6 267
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 232
Ökning av kortfristiga skulder	0	205 401
	4 233 941	4 484 140
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 583 188	1 847 685
Finansiella kostnader	889 945	994 825
Ökning av materiella anläggningstillgångar	790 398	0
Ökning av kortfristiga fordringar	9 855	0
Minskning av långfristiga skulder	95 658	1 002 769
Minskning av kortfristiga skulder	97 069	0
	4 466 113	3 845 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 266 510	3 498 682
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-232 172	638 861

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under början av 2019 genomfördes utbytet av föreningens alla värmeväxlare med tillhörande köksfläktar. Arbetet utfördes av Lindsells AB som även kommer att genomföra den första av den årliga underhållsservicen under början av 2020.

Fastighetens energideklarationer är uppdaterade, ett arbete som utfördes av Anticimex.

Under året har även föreningens underhållsplan uppdaterats. Underhållsplanen hjälper styrelsen i arbetet med det kommande underhållsbehovet och är framtagen för både det kortsiktiga och det långsiktiga behovet av underhåll på våra fastigheter.

Föreningens medlemshandbok är nu uppdaterad och utdelad till alla medlemmar.

Under året hölls fyra utemiljödagar där vi med gemensamma krafter hjälps åt att hålla vår utemiljö i ett fint skick. Under utemiljöhelgen i augusti hölls även en sommarfest för alla medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	653	656	662
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 914	6 929	7 084	7 307
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	7	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	37	24	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	153	187	196
Soliditet (%)	22	21	20	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	93	753	920	1 045
Nettoomsättning (tkr)	4 230	4 230	4 249	4 289

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 481 m² bostäder.

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	1 304 549	0	0	1 304 549
Upplåtelseavgifter	99 463	0	0	99 463
Kapitaltillskott	2 877 699	0	0	2 877 699
Fond för yttre underhåll	1 953 507	183 039	0	1 770 468
S:a bundet eget kapital	6 235 218	183 039	0	6 052 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 144 539	-183 039	752 706	5 574 872
Årets resultat	92 757	92 757	-752 706	752 706
S:a fritt eget kapital	6 237 296	-90 282	0	6 327 578
S:a eget kapital	12 472 514	92 757	0	12 379 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	92 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 327 578
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 039
summa balanserat resultat	6 237 296

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 237 296
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 229 998	4 229 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61	7 480
Summa rörelseintäkter		4 230 059	4 237 240

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 340 370	-1 642 177
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 776	-109 016
Personalkostnader	Not 6	-113 042	-96 492
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-668 052	-648 292
Summa rörelsekostnader		-3 251 239	-2 495 977

RÖRELSERESULTAT

978 820 **1 741 263**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 882	6 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-889 945	-994 825
Summa finansiella poster		-886 063	-988 558

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

92 757 **752 706**

ÅRETS RESULTAT

92 757 **752 706**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	54 572 215	54 449 868
Summa materiella anläggningstillgångar	54 572 215	54 449 868
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 575 715	54 453 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 358 847	1 584 968
Summa kortfristiga fordringar	2 358 847	1 585 028
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	953 067	1 949 203
Summa kassa och bank	953 067	1 949 203
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 311 914	3 534 231
SUMMA TILLGÅNGAR	57 887 629	57 987 599

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 404 012	1 404 012
Kapitaltillskott		2 877 699	2 877 699
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 953 507	1 770 468
Summa bundet eget kapital		6 235 218	6 052 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 144 539	5 574 872
Årets resultat		92 757	752 706
Summa fritt eget kapital		6 237 296	6 327 578
SUMMA EGET KAPITAL		12 472 514	12 379 757
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 810 273	43 887 931
Summa långfristiga skulder		44 810 273	43 887 931
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	1 018 000
Leverantörsskulder		82 820	220 290
Skatteskulder		60 266	46 322
Övriga skulder		48 535	43 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	413 221	391 462
Summa kortfristiga skulder		604 842	1 719 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 887 629	57 987 599

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Gaspannor	15 år	15 år
Värmeåtervinningssystem	30 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 235 512	3 235 512
Årsavgifter - Kapital	993 528	993 528
Hyror förråd	960	720
Öresutjämning	-2	0
	4 229 998	4 229 760

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	7 420
Övriga intäkter	61	60
	61	7 480

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 190
	Snöröjning/sandning	32 719	53 138
	Myndighetstillsyn	73 200	0
	Gemensamma utrymmen	10 993	4 219
	Gård	7 181	0
	Serviceavtal	7 279	0
	Förbrukningsmateriel	1 063	1 630
	Fordon	0	839
		132 434	66 015
	Reparationer		
	VVS	13 268	6 417
	Värmeanläggning/undercentral	4 551	49 919
	Ventilation	0	6 000
	Elinstallationer	0	14 047
	Tak	16 200	0
	Vattenskada	3 293	0
		37 312	76 383
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	23 056
	Entré/trapphus	0	15 813
	Ventilation	1 185 597	0
	Elinstallationer	0	99 640
	Tak	0	323 000
		1 185 597	461 509
	Taxebundna kostnader		
	El	38 479	39 989
	Vatten	191 831	240 237
	Sophämtning/renhållning	180 414	181 337
		410 724	461 563
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 231	85 265
	Självrisk	0	9 100
	Kabel-TV	36 244	35 543
		123 475	129 908
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	450 828	446 799
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 340 370	1 642 177

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 450	613
	Medlemsinformation	3 840	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 500	4 375
	Föreningskostnader	12 178	3 496
	Styrelseomkostnader	1 883	1 454
	Fritids- och trivselkostnader	1 393	1 050
	Förvaltningsarvode	68 580	73 909
	Administration	3 411	6 409
	Korttidsinventarier	2 199	6 528
	Konsultarvode	23 172	5 133
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	6 050
		129 776	109 016

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 946	74 577
	Sociala kostnader	26 096	21 915
		113 042	96 492
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	446 891	446 891
	Förbättringar	221 161	201 401
		668 052	648 292
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 124 195	59 124 195
	Nyanskaffningar	790 398	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 914 593	59 124 195
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 674 327	-4 026 035
	Årets avskrivningar enligt plan	-668 052	-648 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 342 378	-4 674 327
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 572 215	54 449 868
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 640 917	20 640 917
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 260 000	42 260 000
	Taxeringsvärde mark	18 753 000	18 753 000
		61 013 000	61 013 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 013 000	61 013 000
		61 013 000	61 013 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	45 404	35 489
	Klientmedel hos SBC	2 313 443	1 549 479
		2 358 847	1 584 968

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 770 468	1 587 429
	Reservering enligt stadgar	183 039	183 039
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 953 507	1 770 468

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,710 %	6 594 192	6 594 192	2021-09-16
	SBAB	1,100 %	6 199 491	6 270 149	2023-10-11
	SBAB	1,010 %	4 747 034	5 697 034	2020-10-12
	SBAB	3,860 %	6 550 364	6 550 364	2020-10-12
	SBAB	1,910 %	6 594 192	6 594 192	2022-09-16
	SBAB	1,320 %	925 000	0	2024-03-08
	SBAB	1,430 %	6 600 000	0	2024-12-06
	SBAB	1,550 %	6 600 000	0	2026-12-07
	SBAB	2,000 %	0	13 200 000	2019-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		44 810 273	44 905 931	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-1 018 000	
			44 810 273	43 887 931	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 604 153 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 994 000	55 994 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	3 920	0
	Sociala avgifter	1 270	0
	Ränta	48 235	50 545
	Avgifter och hyror	359 796	340 917
		413 221	391 462

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Styrelsen kommer att se över behovet av underhåll och ommålning av träpanel på alla fastigheter.

Styrelsens underskrifter

DALBY den 28 / 3 2020



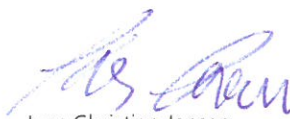
Charlotte Anna Madeleine Antonius
Ledamot



John Daniel James Björkhem
Ledamot



Eva Louise Lisa Bryer
Ledamot



Lars Christian Jensen
Ledamot

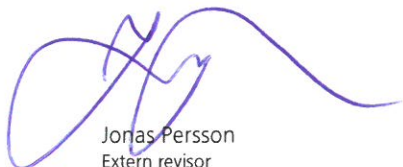


Per Joakim Lind
Ledamot



Per Roger Mikael Vastesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2020



Jonas Persson
Extern revisor



Jenny Gustavsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rökepipan, org. nr 716439-0093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rökepipan för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad redovisningskonsult har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing(ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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.

76 f

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rökepipan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad redovisningskonsult har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

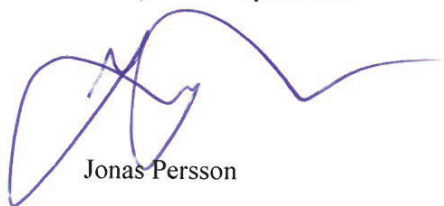
på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar,
årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Dalby den 21 april 2020



Jonas Persson

Auktoriserad redovisningskonsult



Jenny Gustafsson

Internrevisor

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 fastighetsskötsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE