

Årsredovisning för
Brf Rosteriet
769617-1078

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-15
Underskrifter	15

Nilsen *År* *År* *År*
År

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosteriet, 769617-1078, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

1. Föreningens ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rosteriet. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

2. Registrering, stadgar och adress

Bostadsrättsföreningen Rosteriet bildades den 15 juni 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 17 juli 2007. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-22 och nuvarande stadgar verkställdes 2018-04-24. Föreningens officiella adress är c/o Ekerö Redovisningsbyrå AB, Box 2, 178 21 Ekerö. Fastigheten har sex entréer med adresserna

- Liljeholmsgränd 2, 4 och 6
- Liljeholmsvägen 32 och 34
- Rosterigränd 3

3. Styrelse

En ny styrelse valdes på föreningsstämman den 24 april 2019 bestående av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter varav fyra omval samt sex nyval. Därefter har styrelsen hållit åtta styrelsemöten under 2019 samt ytterligare fyra innevarande år.

3.1 Styrelsemedlemmar

Nathalie Dahlqvist	Ledamot Ordförande (nyval)
Henrik Johnson	Ledamot Ekonomi (omval)
Helena Zadig	Ledamot Sekreterare (nyval)
Lovisa Ånelöf	Ledamot (nyval)
Werner Röhrli	Ledamot (omval)
Camilla Lindståhl	Ledamot (nyval, avgick i augusti 2019)
Andreas Eriksson	Ledamot (nyval, avgick i augusti 2019)
Karin Bydler Evjen	Suppleant (omval)
Jesper Gradin	Suppleant (omval)
Fredrik Allard	Suppleant (nyval)

Dessvärre avgick två ledamöter i slutet av sommaren pga. personliga skäl. Alla förändringar registrerades hos Bolagsverket.

Nathalie Dahlqvist *Henrik Johnson* *Helena Zadig*
Lovisa Ånelöf

4. Föreningsmöten

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 24 april 2019 på Lustikulla Konferens och Event, Liljeholmsvägen 18. Till föreningsstämman hyrdes en extern ordförande in från organisationen Bostadsrätterna, där föreningen är medlem. Styrelsen arrangerade den 31 augusti en liten höstfest på Café Rosteriet, där föreningens alla medlemmar var välkomna. 106 personer anmälde sig. Det bjöds på pizza och fika. Tanken var att samla medlemmar för att ge möjligheten till att lära känna varandra bättre och därigenom öka trivseln och samhörigheten. Det var ett trevligt och uppskattat arrangemang.

5. Medlemmar och överlåtelser

Omsättningen av lägenheter ökade under 2019 jämfört med 2018. Under 2019 har 31 lägenheter bytt ägare jämfört med 25 under 2018. Under 2017 omsattes 30 lägenheter. Under 2019 godkändes tolv andrahandsuthyrningar av styrelsen.

6. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

7. Finansiering

Föreningens fastighetslån var 2019-12-31 placerade på följande villkor:

Kreditinstitut	Löptid	Lånebelopp (kr)	Ränta
SBAB	tom 2022-01-21	83 500 000	1,67%
SBAB	tom 2020-01-21	83 500 000	1,25%
Handelsbanken	tom 2020-02-21	78 682 750	0,51% (rörlig)

Den 21 januari 2020 flyttades det andra lånet från SBAB till Handelsbanken med en ny löptid på 3 år och en ränta på 0,61 %. Lånet amorterades därefter med 1 977 000 kr.

Den 21 februari 2020 bands det tredje lånet om till en ny löptid på 1 år och en ränta på Stibor 3m + 0,33 %. Lånet amorterades därefter med 205 750 kr.

Utöver amorteringar har de nya lånen hos Handelsbanken allokerats om där de fortsätter löpa med ett lånebelopp om 80 000 000 kr vardera.

Föreningen bibehåller en tredjedel av lånen exponerad mot rörlig ränta.

8. Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av Ekerö Redovisningsbyrå AB.
Fastighetsskötsel sköts av SSM Property Services AB.

9. Digital plattform

Föreningen har en digital plattform för intern och extern kommunikation samt för arkivering av kontrakt, protokoll, ritningar, mail, medlemsbrev m.m. Den fungerar även som arbetsverktyg för alla pågående projekt. Vår BRF har också en egen hemsida (brfrosteriet.se) som innehåller information såsom stadgar, ordningsregler, mäklarinfo m.m.

Styrelsen kommunicerar ut aktuell information främst genom infobrev men även genom uppdateringar på hemsidan, på Your Block samt på digitala anslagstavlor i trapphusen. Under 2019 har tio infobrev delats ut till medlemmarna.

Your Block är ett forum där medlemmar kan diskutera och informera varandra om allt möjligt. Kontakt med styrelsen sker genom den mejladress som finns på hemsidan under www.brfrosteriet.se/kontakt - alla frågor skickas till: info@brfrosteriet.se.

Niklas *Anders* *H17*
VA

10. Viktigare händelser under året

10.1 Sophantering

För att underlätta för medlemmar att bli av med grövre avfall och icke-återvinningsbara sopor har containers hyrts in i maj, oktober, november samt vid julhelgen.

För att vidta åtgärder mot problem med felsortering och dumpning av saker som inte hör hemma i miljörummet infördes under en period begränsade öppettider. Styrelsen och frivilliga medlemmar fanns under testperioden på plats i miljörummet och informerade om riktlinjer gällande sophantering och återvinning. Bedömningen är att testperioden föll väl ut och att medlemmarna ansträngde sig lite extra för att sortera rätt och hjälpas åt att hålla ordning i miljörummet. Därför beslutade styrelsen att åter hålla miljörummet öppet dygnet runt.

10.2 Ekonomi

Under början av 2019 sänktes årsavgifterna med 15 % vilket var möjligt givet de låga räntekostnader föreningen haft gentemot ekonomisk plan och den likvida buffert som skapats. En fortsatt bedömning av avgiftsnivån gjordes under året och styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet 2020 att behålla avgiftsnivån oförändrad för det nya året.

Föreningen amorterade under 2019 ca 3,6 Mkr.

Under det gångna året har föreningen tagit i bruk ett attesterings- och ekonomiprogram, Fortnox, för att möjliggöra digitala attester, bevara och stärka den interna kontrollen och ge en förbättrad analysmiljö av ekonomin. Utöver detta har även ett avtalshanteringsprogram implementerats.

10.3 Säkerhet

Bostadsrättsföreningens styrelse arbetar med att förebygga skador genom att ha en omfattande egenkontroll. Den innefattar:

- Inbrottsskydd
- Brandskydd
- Fukt- och vattenskador
- Snö- och issäkerhet

Dessa åtgärder har utförts under året för att minska problem med obehöriga och för att öka säkerheten i föreningen.

10.4 Cykelförråd

Under hösten 2019 genomförde styrelsen en rensning i våra cykelförråd tillsammans med en engagerad medlem. Totalt kunde vi flytta 20 oanvända cyklar från förråden till en tillfällig förvaring.

10.5 Kommunikation

Under 2019 har styrelsen tecknat ett fortsatt avtal för appen Your Block. Detta för att behålla den enkla kontakten mellan medlemmar och för styrelsen ska kunna sprida allmännyttig information till boende.

På årsstämman 2019 röstade medlemmarna ja till inköp och installation av digitala anslagstavlor. Dessa monterades under hösten upp i samtliga trapphus. Det är nu enkelt för styrelsen att förmedla viktig information snabbt utan att behöva sätta upp lappar i hissar. Med dessa tavlor är det heller ingen risk att viktig information försvinner bland övrig post eller i flödet på Your Block.

Styrelsen har även samlat alla tidigare mejladresser under en och samma; info@brfrosteriet.se, detta för att undvika förvirring eller att mejl försvinner i separata inkorgar.

10.6 OVK

I december (med återbesök för 21 lägenheter i januari 2020) genomfördes Obligatorisk Ventilationskontroll i alla lägenheter och lokaler i vår fastighet av företaget Ventulus Norden AB. När mätningarna sammanställts delgavs styrelsen och SSM Property Services resultatet, inklusive

Nathan Dan
Hans Larz
827

kommentarer från kontrollanterna som genomfört kontrollen.

10.7 Egenkontroll

Styrelsen har under 2019, i enlighet med miljöbalkens krav, dokumenterat ett program för egenkontroll. Egenkontroll innebär regelbunden kontroll av verksamheten och dess påverkan på miljön och hälsan. Exempel på områden som ingår i programmet är hantering av avfall, brandskydd, elanläggning, kemiska produkter m.m. En del av de krav som ställs täcks av den OVK som utförs vart tredje år.

10.7.1 Besök miljöförvaltningen

Miljöförvaltningens tillsyn över fastighetsägaren, och vår egenkontroll, genomfördes i oktober. Kontrollen sker i enlighet med miljöbalken med syfte att kontrollera att vi uppfyller miljölagstiftningen och att vi har ett förebyggande arbete för att undvika olägenheter för människors hälsa och miljö. Två styrelseledamöter och en fastighetsförvaltare deltog i mötet. Miljöförvaltningens återkoppling efter tillsynen var positiv.

11. Pågående ärenden

11.1 Garantiåtgärder

Styrelsen har under hela det gångna året haft en kontinuerlig dialog med SSM Property Services om återstående garantiåtgärder. Många åtgärder har tyvärr inte åtgärdats inom rimlig tid och förstäligt har det varit stor frustration hos både medlemmar och styrelsen. SSM PS har envisats med att invänta att deras underentreprenörer från byggnationen ska åtgärda återstående fel. Men då SSM PS inte fått återkoppling från sina underentreprenörer, trots ett flertal kontaktförsök, bestämde de sig till slut för att anlita andra företag för att slutföra de sista åtgärderna.

11.2 Värmekalibrering

Under hösten 2019 påbörjades ett nytt arbete med injustering av temperatur i lägenheterna. Detta kommer att fortsätta under 2020. Det är fortfarande ett antal lägenheter som har rum med för hög eller för låg temperatur. Både byggherren SSM samt en nybildad arbetsgrupp bestående av medlemmar arbetar nu med att få en klar bild över läget samt göra de förändringar som behövs.

11.3 Balkonginglasning

Historik i ärendet: Under sommaren 2017 gjordes en upphandling av ramavtal för balkonginglasning. Efter noggranna genomgångar av produktkvalitet kontra pris skrevs ramavtal med Nordiska Profilsystem AB (Nordiska Inglasningar, NI).

NI har lämnat in flera ansökningar om bygglov sedan slutet av 2017, först för hela byggnaden och sedan uppdelat på ansökan för balkonger mot innergården. Båda ansökningarna har avslagits av Stadsbyggnadskontoret (SBK) med hänvisning till att det i planbeskrivningen står att *'byggnadens idé bygger på en flätning av volymer och öppna stråk genom byggnaden. Byggnaden vänder sig inte åt ett håll utan öppnar upp mot olika rumsligheter och de utblickar som finns i alla riktningar.'*

Styrelsen har - tillsammans med ett stort antal av medlemmarna i föreningen - bidragit med synpunkter och argument för inglasning till SBK. Förnyad ansökan om bygglov för hela fastigheten lämnades in i slutet av december 2018 till SBK för vidare handläggning och föredragning samt beslut av Stadsbyggnadsnämnden (SBN). SBN avslag begäran om bygglov den 31 januari 2019.

Nytt för 2019: En ny ansökan om bygglov har lämnats in och en ny metod för att få igenom bygglovet är nu att först ansöka om bygglov för balkongerna mot innergården, därefter är förhoppningen att när en första etapp godkänts, kommer det bli enklare att få tillstånd för resterande delar av byggnaden.

NI har även fått ett skriftligt godkännande av Kod arkitekter som bekräftar att inglasning bör tillåtas på byggnaden.

11.4 Underhållsplan

Under juli 2019 påbörjades en insamling av offerter för en underhållsplan. Tre offerter inhämtades och

Nordiska
Kod
SBN
KCE

efter genomgångar beslutades att välja Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC). Planen kommer rymma en teknisk och ekonomisk bedömning av fastighetens investerings- och underhållsbehov över en 50-årsperiod och utvärderas med intervall på 3 till 5 års tid. Vidare kommer planen komplettera budgeten i ekonomiska bedömningar. Under januari 2020 har ett utkast inkommit som har reviderats och styrelsen inväntar den slutliga underhållsplanen.

11.5 Trädgård

Under sensommaren bjöds en trädgårdsarkitekt in till föreningens innergård. Efter besöket fick styrelsen en skiss med förändringsförslag. En trädgårdsgrupp bestående av styrelseledamöter samt intresserade medlemmar bildades och diskuterade arkitektens förslag. Synpunkter från trädgårdsgruppen återsändes till arkitekten som under vintern skickade ett reviderat förslag. Styrelsen vill att en förändring av innergården ska vara väl genomtänkt innan man går vidare. De vill därför att trädgårdsgruppen tar kontakt med ytterligare en trädgårdsmästare/trädgårdsarkitekt för att kunna jämföra olika alternativ innan man tar nästa steg i processen.

11.6 Energigrupp

Vid föreningsstämman i april 2019 beslutades att styrelsen skulle undersöka kostnadseffektiva sätt att göra föreningen mer miljövänlig. Under året startade styrelsen en energigrupp som främst har undersökt möjligheten att sätta solceller på taket. Styrelsen har givit en fullmakt till Vattenfall så att de under ett års tid kan inhämta information om vårt elhandelsavtal, vårt elnätavtal och vår energiförbrukning m.m. Vi har haft ett besök av en representant för Vattenfall InHouse och erhållit ett första underlag för installation av solceller där Vattenfall står för investering och underhåll under en avtalsperiod om 10 år.

Energigruppen har även medverkat vid en solcells-workshop arrangerad av Fastighetsägarna samt gjort ett studiebesök hos Brf Haga i Solna som i samarbete med Vattenfall både installerat solceller och bergvärme. Gruppen har även skickat iväg ansökan om statligt stöd för investering i solceller till Länsstyrelsen.

Energigruppen presenterar sin analys angående solceller under stämman tillsammans med förslag om fortsatt arbete för att göra föreningen mer miljövänlig.

12. Information om fastigheten

12.1 Byggnad och tomt

Brf Rosteriet (769617-1078) är en äkta bostadsrättsförening som bildades 15 juni 2007. Inflyttning i fastigheten Rosteriet 7 skedde successivt under 2016 och 2017. Den friköpta tomtens areal är 5.101 m². Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt sex trapphus i 8-12 våningsplan. Den totala ytan är 17.371 m² som utgörs av bostadsrättslägenheter om 15.757 m², bostadsrättslokaler om 1.168 m² och hyresrättslokaler om 446 m². Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och frånluftsåtervinning. Föreningens hus är anslutet med datafibernet via ComHem. I fastigheten finns fyra hyreslokaler. I två källarplan finns källarförråd och garage med totalt 102 p-platser.

12.2 Lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Fastigheten består av 231 bostadsrätter varav 225 bostadsrättslägenheter och en bostadsrättslokal (sex bostadsrätter kombinerade till en förskola). Bostadsrättslägenheterna är i varierande storlek från kompakta ettor till stadsradhus och etagelägenheter.

12.3 Garage och parkering

Garaget sköts av Aimo (tidigare Q-park). Per den sista december 2019 var 70 av 102 bilplatser uthyrda, varav fem elbilsplatser och två MC-platser. Under de första tre åren garanteras garageintäkten av SSM enligt den ekonomiska planen. Denna garanti upphör under våren 2020.

Under 2019 har föreningen sett till att två av föreningens parkeringsplatser utomhus numera är avsedd endast för hantverkare och andra personer som kan behöva tillfälligt parkeringstillstånd.

Inne i garaget har föreningen inte gjort några förändringar men en förstudie för att öka beläggningen

Veronica M... [Signature] 2020

har påbörjats.

Föreningen har haft rätt att återbära moms avseende den del av byggkostnaderna som är hänförlig till lokaler och garage som i framtiden avses att hyras ut med pålägg av moms. Denna momsåterbäring har uppgått till ca 20 miljoner kronor. Enligt momslagen, kapitel 8a, föreligger dock en jämkningsskyldighet under 10 års tid. Kortfattat innebär det att om föreningen skulle upphöra att hyra ut garage med moms eller hyra ut lokaler till verksamheter som inte bedriver momspliktig verksamhet så ska viss del av den återburna momsen återbetalas till skatteverket. Därför är det viktigt att föreningen fortsätter minst 10 år med sin momspliktiga uthyrning. Därefter upphör denna jämkningsskyldighet.

12.4 Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det gemensamma utrymmen i form av barnvagnsrum, cykelrum samt en tvättstuga för grovtvätt.

12.5 Poolen

På den gemensamma gården finns ett poolområde som får nyttjas av föreningens medlemmar och deras familjer. Poolen är öppen och uppvärmd ca fyra månader om året. Den kunde öppnas den 11 maj 2019 tack vare det varma vädret och stängdes igen den 30 september. Daglig öppning och stängning av poolen samt stängning för säsongen har skötts av poolgruppen.

Det viktigaste är att vattnet ska vara rent och fräscht, att boende duschar före varje bad och använder de tvåldispenser som monterats vid duschen för att underlätta hygienaspekter. Detta har gett resultat då poolen inte behövt vara stängd under 2019.

12.6 Egenkontroll

Den årliga genomgången av det Systematiska Brandskyddsarbetet har genomförts av Nynäs Brandsäkerhet. Genomgången och inventeringen visar att vårt hus har ett fullgott skydd.

SSM Property Services utför regelbundet, t.ex. veckovis eller månadsvis, många av de kontroller som egenkontrollen kräver.

12.7 Servitut

Det finns ett servitut med Ellevio avseende en elnätstation inom vår fastighet och ett annat med Fortum Värme avseende ledningar för fjärrkyladistribution.

Nyström *Anders* *8.7*
Li

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2019	2018	2017	2015/2016*
Huvudintäkter	15 587 081	16 517 921	16 132 024	3 707 072
Resultat efter finansiella poster	915 674	2 360 163	2 500 455	7 063
Soliditet, %	77,9	77,6	77,2	73,7
Lägenheter, årsavgift /kvm	590,6	694,8	692,6	196,9
Lägenheter och förskola, årsavgift/kvm	591,2	695,5	692,9	196,9
Lägenheter, lån/kvm	15 592	15 825	15 888	14 279
Lägenheter och förskola, lån/kvm	14 516	14 733	14 792	13 294
Totalt, lån/kvm	14 143	14 354	14 412	12 953

* Förlängt räkenskapsår. Lägenheter, förskola och lokaler endast tillträdda del av året.

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	878 887 497	7 063	2 500 455	2 360 163
Disposition av föregående års resultat:				
Balanseras i ny räkning			2 360 164	-2 360 163
Årets resultat				915 674
Vid årets slut	878 887 497	7 063	4 860 619	915 674

Resultatdisposition


	Belopp i kr
Förslag till behandling av föreningens resultat	
balanserat resultat	4 860 619
årets resultat	915 673
Totalt	5 776 292
Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan:	
balanseras i ny räkning	5 776 292
Summa	5 776 292

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Markus
LA

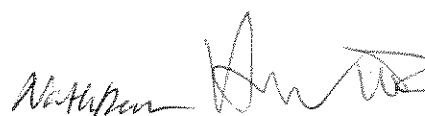

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Huvudintäkter	2	15 587 081	16 517 921
Summa rörelseintäkter		15 587 081	16 517 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 521 646	-7 227 901
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-608 894	-591 943
Styrelsearvoden	5	-623 889	-418 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 097 484	-3 001 857
Summa rörelsekostnader		-11 851 913	-11 240 273
Rörelseresultat		3 735 168	5 277 648
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 819 494	-2 917 485
Summa finansiella poster		-2 819 494	-2 917 485
Resultat efter finansiella poster		915 674	2 360 163
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		915 674	2 360 163
Skatter			
Årets resultat		915 674	2 360 163

Markus Åkerström HCZ


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 121 360 172	1 124 224 395
Inventarier	8	961 357	824 138
Summa materiella anläggningstillgångar		1 122 321 529	1 125 048 533
Summa anläggningstillgångar		1 122 321 529	1 125 048 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		302 629	2 263 963
Övriga fordringar	9	1 780 868	2 003 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	291 385	552 523
Summa kortfristiga fordringar		2 374 882	4 819 727
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 399 570	9 596 732
Summa omsättningstillgångar		12 774 452	14 416 459
SUMMA TILLGÅNGAR		1 135 095 981	1 139 464 992

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		878 887 497	878 887 497
Yttre fond		7 063	7 063
Summa bundet eget kapital		878 894 560	878 894 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 860 619	2 500 455
Årets resultat		915 674	2 360 163
Summa fritt eget kapital		5 776 293	4 860 618
Summa eget kapital		884 670 853	883 755 178
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	161 977 000	249 150 000
Summa långfristiga skulder		161 977 000	249 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	83 705 750	200 000
Förskott från kunder		279 449	271 208
Leverantörsskulder		955 128	1 146 666
Skatteskulder		1 036 000	996 000
Övriga skulder	12	139 732	224 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 332 069	3 721 128
Summa kortfristiga skulder		88 448 128	6 559 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 135 095 981	1 139 464 992

North-Dan
H. Z.
A. Z.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Lägenheter, årsavgift/kvm

Årsavgifter bostadsrättslägenheter med avdrag för ev. avgiftsfri månad i förhållande till total area på bostadsrättslägenheter. Total area på bostadsrättslägenheter är beräknad till 15 757 kvm.

Lägenheter och förskola, årsavgift/kvm

Årsavgifter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler med avdrag för ev. avgiftsfri månad i förhållande till total area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Total area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler är beräknad till 16 875 kvm.

Lägenheter, lån/kvm

Lån från kreditinstitut i förhållande till total area på bostadsrättslägenheter. Total area på bostadsrättslägenheter är beräknad till 15 757 kvm.

Lägenheter och förskola, lån/kvm

Lån från kreditinstitut i förhållande till bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler i förhållande till total area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Total area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler är beräknad till 16 875 kvm.

Totalt lån

Lån från kreditinstitut i förhållande till total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler. Total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 321 kvm.

Natthaus ~~Handte~~ JCB
VIA

Not 2 Intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Månadsavgifter	10 005 772	11 771 496
Avgiftsfri månad	-	-1 003 958
Hysesintäkter lokaler	1 547 103	1 502 964
Hysesintäkter garage	2 578 372	2 856 000
Aviserad el	740 605	625 473
TV- och bredbandsavgifter	567 000	567 000
Övriga intäkter	148 229	198 946
Summa	15 587 081	16 517 921

Not 3 Driftskostnader

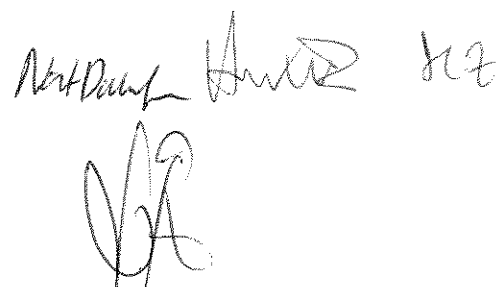
	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförvaltning	1 953 280	1 369 120
Hissar	197 357	113 558
Garage	77 072	9 617
Poolkostnader	134 709	105 774
Reparationer	11 339	137 690
Elkostnader	1 534 603	1 721 264
Fjärrvärme	1 409 561	1 452 270
Vatten och avlopp	455 971	404 381
Sophämtning	316 822	265 346
Snö- och halkbekämpning	96 773	46 881
Larm- och bevakningskostnader	118 488	146 902
Comhem	585 681	591 908
Fastighetsförsäkring	91 992	90 291
Fasighetsskatt	537 998	498 000
Resultat som tillfaller entreprenören*	-	266 000
Övriga driftskostnader	-	8 899
Summa	7 521 646	7 227 901

* Korrigering garantiintäkter.

Not 4 Förvaltning- och externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier	35 626	210 408
Bevakning och larm	68 426	-
Ekonomisk förvaltning	121 007	139 676
Revisionskostnader	47 560	78 052
Konsultkostnader	170 300	-
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	165 975	163 807
Summa	608 894	591 943

Not Dämp Avskrivning 817



Not 5 Styrelsearvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	457 070	318 500
Övriga arvoden	27 400	-
Sociala avgifter	139 419	100 072
Summa	623 889	418 572

Not 6 Avskrivningar

	Ar
Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:	
-Byggnader	200
-Inventarier	5

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 129 236 786	1 129 236 786
-Nyanskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärden	1 129 236 786	1 129 236 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 012 391	-2 148 167
-Årets avskrivning enligt plan	-2 864 223	-2 864 224
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 876 614	-5 012 391
Redovisat värde vid årets slut	1 121 360 172	1 124 224 395
<i>Varav mark</i>	<i>556 392 143</i>	<i>556 392 143</i>
Taxeringsvärde mark	213 800 000	152 800 000
Taxeringsvärde byggnader	384 000 000	333 000 000
Summa	597 800 000	485 800 000

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100 % av aktierna i Alfa SSM Fast nr 1 AB för ca 412 miljoner kronor. Fastigheten såldes därefter till föreningen för skattemässigt värde, ca 145 miljoner kronor. Enligt RedU 9 kan försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Skillnaden mellan fastighetens verkliga värde och köpeskillingen är att jämställa med utdelning från dotterbolaget. Posten aktier i dotterbolag har minskats med övervärdet på fastigheten och den mottagna utdelningen har redovisats till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och Mark har ökat med motsvarande belopp. Fastigheten har därför ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Det skattemässiga värdet på fastigheten är ca 267 miljoner kronor lägre än det bokförda värdet (412-145). Om föreningen skulle sälja fastigheten riskerar föreningen att det leder till att skatt uppstår.

Föreningen har i samband med uppförande av byggnaderna yrkat på och fått avdrag för ingående moms på uppförande av lokaler och garage. En förutsättning för återbetalning av momsen är att lokaler och garage kommer att hyras ut med utgående moms. Om användningen av garagen inom 10 år skulle ändras på så sätt att garage upplåts utan moms så infaller en jämkningsskyldighet som innebär att föreningen kan bli återbetalningsskyldig för viss del av denna moms. Därför är det viktigt att kontinuerligt under de närmaste 10 åren fortsätta att hyra ut lokaler och garageplatser med moms.

Natthaus - Antez 127
OA

Not 8 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	977 712	406 340
-Nyanskaffningar	370 480	571 372
Vid årets slut	1 348 192	977 712
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-153 574	-15 941
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-233 261	-137 633
Vid årets slut	-386 835	-153 574
Redovisat värde vid årets slut	961 357	824 138

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran parkeringsintäkter	352 393	312 781
Alfa SSM Bygg AB,garantiersättningar	1 427 676	1 690 460
Övriga fordringar	799	-
Summa	1 780 868	2 003 241

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	215 998	488 030
Upplupna intäkter	75 387	64 493
Summa	291 385	552 523

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

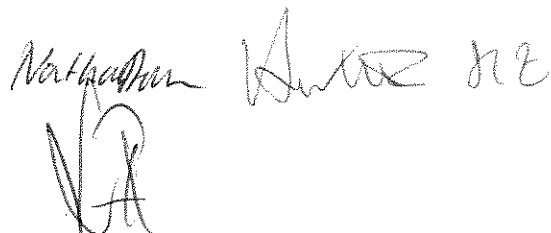
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån kortfristig del	83 705 750	200 000
Fastighetslån långfristig del	161 977 000	249 150 000
Summa	245 682 750	249 350 000

Långgivare	Ränta	Villkors- ändringsdag	Belopp
Handelsbanken	0,50%	2020-02-21	78 682 750
SBAB	1,25%	2020-01-21	83 500 000
SBAB	1,67%	2022-01-21	83 500 000
Summa			245 682 750

Den 21 januari 2020 flyttades det andra lånet från SBAB till Handelsbanken med en ny löptid på 3 år och en ränta på 0,61 %. Lånet amorterades därefter med 1 977 000 kr.

Den 21 februari 2020 bands det tredje lånet om till en ny löptid på 1 år och en ränta på Stibor 3m + 0,33 %. Lånet amorterades därefter med 205 750 kr.

Utöver amorteringar har de nya lånen hos Handelsbanken allokerats om där de fortsätter löpa med ett lånebelopp om 80 000 000 kr vardera.

Notgodkännt


Föreningen bibehåller en tredjedel av lånen exponerad mot rörlig ränta.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Moms	138 882	224 772
Övriga kortfristiga skulder	851	40
Summa	139 733	224 812

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	1 135 426	3 040 180
Upplupna kostnader	1 196 643	680 948
Summa	2 332 069	3 721 128

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	251 000 000	251 000 000
Summa ställda säkerheter	251 000 000	251 000 000

Underskrifter

Stockholm den 30/3 - 2020


Nathalie Dahlqvist
Styrelseordförande

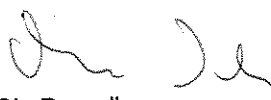

Henrik Johnson


Helena Zadig


Lovisa Ånelöv


Werner Röhl

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2020


Ole Deurell
Auktoriserad revisor
Parameter Revision



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rosteriet
Org.nr. 769617-1078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosteriet för år 2019.

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 2019 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Rosteriet för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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

30/3 - 2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor