

Brf Rosteriet

Org.nr. 769617-1078

Årsredovisning 2015-07-01 -- 2016-12-31

Årsredovisning

för

Brf Rosteriet

769617-1078

Räkenskapsåret

2015-07-01 - 2016-12-31

Brf Rosteriet

Org.nr. 769617-1078

Årsredovisning 2015-07-01 -- 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Rosteriet bildades den 15 juni 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 27 juli 2007 i syfte att uppföra bostadsrättslägenheter på fastigheten Stockholm Rosteriet 7 belägen i Liljeholmen. Inflyttning har skett under året. Brf Rosteriet består av 225 bostäder som varierar i storlek. Förutom bostäder finns 4 st lokaler, 1 förskola samt garage.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bolagets senaste räkenskapsår är förlängt och har varit 18 månader.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året bestått av Göran Nygren, Anders Janson och Björn Isaksson.

Styrelsen har haft 6 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Revisor under året har varit Ole Deurell.

Förslag till resultatdisposition

2015-07-01

2016-12-31

Förslag till behandling av föreningens resultat

balanserat resultat	0
årets resultat	7 063
Totalt	7 063

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan.

avsättning till yttre fond	7 063
överföring till balanserat resultat	0
Totalt	7 063

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Rosteriet

Org.nr. 769617-1078

Årsredovisning 2015-07-01 -- 2016-12-31

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2015-07-01 <u>2016-12-31</u>	2014-07-01 <u>2015-06-30</u>
Intäkter			
Månadsavgifter		3 332 453	-
Hysesintäkter lokaler		86 758	-
Hysesintäkter garage		58 336	-
Tv- och		161 998	-
Överlåtelse- och		67 527	-
Övriga intäkter		2 490	-
Upplupna intäkter		-	594 025
Rörelseintäkter		<u>3 709 562</u>	<u>594 025</u>
Kostnader			
Driftskostnader		-1 434 036	-
Förvaltnings- och externa kostnader		-435 947	-594 025
Övriga kostnader		-1 539 355	-
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-3 409 338</u>	<u>-594 025</u>
Rörelseresultat		<u>300 224</u>	<u>0</u>
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-27 051	-
Ränteintäkter och liknande intäkter		50 250	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-316 360	-
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-293 161</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>7 063</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>7 063</u>	<u>0</u>

Brf Rosteriet

Org.nr. 769617-1078

Årsredovisning 2015-07-01 -- 2016-12-31

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	1 129 236 786	556 025 000
Byggnad under uppförande		-	199 509 499
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 129 236 786</u>	<u>755 534 499</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	-	51 051
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>-</u>	<u>51 051</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		1 129 236 786	755 585 550
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar medlemmar		2 779 481	-
Övriga fordringar	5	33 477 450	-
Fordran avseende kostnadstäckningsgaranti		-	594 772
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>36 256 931</u>	<u>594 772</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		25 882 976	556 575
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>25 882 976</u>	<u>556 575</u>
Summa omsättningstillgångar		62 139 907	1 151 347
Summa tillgångar		1 191 376 693	756 736 897

Brf Rosteriet

Org.nr. 769617-1078

Årsredovisning 2015-07-01 -- 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-06-30</u>
Eget kapital	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		878 887 497	878 887 497
Fordran köpare		-300 000	-873 237 497
<i>Summa bundet eget kapital</i>		878 587 497	5 650 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		7 063	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 063	0
Summa eget kapital		878 594 560	5 650 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	225 000 000	407 800 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		225 000 000	407 800 000
Kortfristiga skulder			
Förskott och depositioner		168 000	-
Leverantörsskulder		25 187	714 375
Skulder till koncernföretag		-	6 746 898
Skatteskulder		1 138 000	578 400
Övriga kortfristiga skulder	6	75 331 922	335 247 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 119 024	-
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		87 782 133	343 286 897
Summa eget kapital och skulder		1 191 376 693	756 736 897

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

<i>Panter för egna skulder mm.</i>			
Fastighetsinteckningar		251 000 000	251 000 000
Aktier i dotterbolag pantsatt för skuld		-	51 051
Summa ställda säkerheter		251 000 000	251 051 051

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Rosteriet

Org.nr. 769617-1078

Årsredovisning 2015-07-01 -- 2016-12-31

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning i ekonomiska föreningar.

1. Byggnader och mark	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	556 025 000	556 025 000
Anskaffat under året	573 211 786	-
Utgående redovisat värde på byggnader och mark	1 129 236 786	556 025 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter	257 800 000	144 600 000
varav byggnader	94 000 000	-

Enligt den ekonomiska planen ska föreningens balansräkning i huvudsak ha följande utseende vid tillfället för bostasrättshavarnas tillträde enligt garantiutfästelse från Alfa SSM BP1 Holding AB

Fastighet	1 129 236 786
Likvidöverskott (Dispositionsfond)	200 000
Summa tillgångar	1 129 436 786
Medlemsinsatser	878 887 497
Lån kreditinstitut	250 549 289
Summa eget kapital och skulder	1 129 436 786

2. Andelar i koncernbolag	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-06-30</u>
Alfa SSM Fast 1 AB	-	51 051
556813-4133, säte Stockholm		
Kapitalandel	-	100%
Antalandelar	-	500

3. Eget kapital	<u>Insats- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	5 650 000	0	5 650 000
Tillkommande insatser	873 237 497		873 237 497
Fordran köpare	-300 000		-300 000
Årets resultat		7 063	7 063
Belopp vid årets utgång	878 587 497	7 063	878 594 560

Brf Rosteriet

Org.nr. 769617-1078

Årsredovisning 2015-07-01 -- 2016-12-31

4. Skulder till kreditinstitut	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-06-30</u>
Byggkreditiv	225 000 000	407 800 000

Föreningens fastighetslån har slutplacerats i februari 2017 enligt nedan

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
SBAB	0,97%	3 mån.	83 549 289
SBAB	1,59%	3 år	83 500 000
SBAB	1,91%	5 år	83 500 000
Summa			<u>250 549 289</u>

5. Övriga fordringar	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-06-30</u>
Moms	19 675 375	-
Skattekontot	13 729 115	-
Övriga fordringar	<u>72 960</u>	-
	33 477 450	

6. Övriga kortfristiga skulder	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-06-30</u>
Alfa SSM Bygg AB	37 198 517	3 655 428
Alfa SSM BP 1 Holding AB	<u>38 133 405</u>	<u>331 591 796</u>
	75 331 922	335 247 224

Brf Rosteriet

Org.nr. 769617-1078

Årsredovisning 2015-07-01 -- 2016-12-31

Stockholm den 9 maj, 2017

Göran Nygren

Björn Isaksson

Jan Carles
Jan Carles

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 - 2017

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

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 räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-12-31.

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 2016 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 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.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-12-31 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 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 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

12/5 - 2017



Ole Deurell

Auktoriserad revisor