

Årsredovisning för  
**Brf Rosteriet**  
769617-1078

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

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

AW MB SB  
HP BR

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosteriet, 769617-1078, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

### 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. Föreningen är en sk. äkta bostadsrättsförening.

#### 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 2018 bestående av sex ordinarie ledamöter och tre suppleanter varav fem omval samt fyra nyval. Därefter har styrelsen hållit nio styrelsemöten under 2018 samt ytterligare fyra innevarande år.

##### 3.1 Styrelsemedlemmar

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Mattias Björklund       | Ledamot Ordförande (omval)          |
| Henrik Johnson          | Ledamot Ekonomi (nyval)             |
| Stina Nordfjell Boström | Ledamot Sekreterare (omval)         |
| Pernilla Beckman        | Ledamot (omval)                     |
| Ralf Persson            | Ledamot (omval)                     |
| Werner Röhr             | Ledamot (nyval)                     |
| Karin Bydler Evjen      | Suppleant (nyval)                   |
| Jesper Gradin           | Suppleant (omval)                   |
| Melica Gabrielsson      | Suppleant (nyval, avgick juni 2018) |

Dessvärre avgick en vald styrelsesuppleant i början av sommaren pga flytt som bestämdes efter årsstämman. Alla förändringar registrerades hos Bolagsverket.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "HB", "RP", and "SB".

#### 4. Föreningsmöten

En extrastämma hölls den 20 mars 2018 i Lustikulla konferenslokaler för att ändra och uppdatera stadgarna. Huvudförändringar gentemot föregående stadgar:

1. att tidigare lägga ordinarie årsstämma,
2. ny dagordning,
3. tidpunkt för att skicka ut kallelser,
4. skicka kallelse elektroniskt i stället för i pappersformat,
5. resultatdisposition,
6. styrelsens sammansättning (max 7 ledamöter, 3 suppleanter),
7. ändra mening kring personuppgiftslagen till att hänvisa till gällande lagstiftning,
8. föreningen skall ha en professionell revisor.

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 24 april, också den i Lustikulla konferenslokaler. Till både extrastämman och den ordinarie föreningsstämman hyrdes en extern ordförande in från Bostadsrätterna där föreningen är medlem.

Styrelsen bjöd in alla medlemmar till ett informationsmöte och trivsel-samkväm den 25 augusti hos Café Rosteriet där föreningen bjöd på fika och lite lättare mat. Runt 90 personer deltog. 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 har minskat något 2018 jämfört med under 2017. Under 2018 har 25 lägenheter bytt ägare jämfört med 30 lägenheter under 2017. Under 2018 godkändes sju andrahandsuthyrningar av styrelsen.

#### 6. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

#### 7. Finansiering

Föreningens fastighetslån var 2018-12-31 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 2019-02-21 | 82 350 000      | 0,50% (rörlig) |

Den 21 februari 2019 bands det tredje lånet om på ett år och utöver första kvartalets fasta amortering på 50 000 kr så amorterades ytterligare 3 000 000 kr. Det nya lånet på 79 300 000 kr har en lägre ränta om Stibor 3m + 0,45%.

#### 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 och på Your Block. Under 2018 har sju 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 de mejladresser som listats på hemsidan under [www.brfrosteriet.se/kontakt](http://www.brfrosteriet.se/kontakt) varav frågor av generell karaktär skickas till [info@brfrosteriet.se](mailto:info@brfrosteriet.se).

## 10. Viktigare händelser under året

### 10.1 Sophantering

För att underlätta för medlemmar att bli av med grövre avfall och icke-återvinningsbara sopor har stora containrar hyrts in i maj, oktober och november samt vid jul-, nyårs- och trettonhelgen.

### 10.2 Avgiftsfri månad och sänkt årsavgift

Tack vare den goda ekonomin med väsentligt lägre räntekostnader än ekonomisk plan så kunde föreningen utöver en extra amortering på lånen ha en avgiftsfri månad för augusti 2018 för föreningens medlemmar.

Vid färdigställandet av budgeten för 2019 beslutade styrelsen därutöver om att sänka årsavgifterna med 15%. Detta då lågränteläget har medfört att både det balanserade resultatet och kassan nått en väldigt hög nivå. Baserat på prognoser från både riksbanken och svenska banker så kommer sannolikt lågränteläget även fortsätta i ett antal år framöver.

### 10.3 Säkerhet

Flera åtgärder har utförts för att minska problem med ovälkomna i fastigheten samt inbrott i källarförråd.

1. Ett nytt modernt kameraövervakningssystem har köpts in och fler kameror har installerats.
2. För att öka säkerheten och tryggheten installerades två grindar på baksidan från Rosterigränd till innergården. På så vis blir innergården inklusive poolen endast tillgänglig för boende.
3. Flera rum i källaren har utrustats med förstärkta brytskydd.
4. Samtliga medlemmars källarförråd har fått ett klass 2 hänglås med kätting för att kraftigt sänka andelen förråd med enklare låsning.
5. Nödutgångar från garage till trapphus har utrustats med siren.
6. Bevakningsbolag ronddar i källaren varje natt.

Sedan augusti har inget inbrott eller stöld kommit till styrelsens kännedom. Sannolikt tack vare dessa åtgärder.

Handwritten signatures and initials: "AW", "MB", and a large stylized signature.

#### 10.4 Garage, elbilsladdare och gästparkering

Under 2018 var det möjligt att få bidrag från Naturvårdsverket om 50% av kostnaden att uppföra elbilsladdare. Detta bidrag söktes och erhöles vilket ledde till att föreningen installerade tolv elbilsladdare. Tio av dessa har gjorts tillgängliga för månadshyra och två har tillägnats en bilpool (Sunfleet) som ville hyra parkeringsplats men med kravet om att det fanns elbilsladdare.

Föreningen har även kommit överens med Q-Park om uppsättandet av fjorton gästparkeringar med timparkering. Tio av dessa kommer på sikt istället upplåtas med månadshyra med elbilsladdare.

#### 10.5 Källarförråden

Efter ett flertal byten av förråd har vi nu inte längre något känt fall där någon använder någon annans förråd. Det återstår att reda ut vilka som använder gemensamma förråd och vilka av dessa som är lovliga respektive olovliga användningar.

#### 10.6 Poolen

Ett pooltak installerades i början av sommaren för att underlätta öppnandet och stängandet av poolen varje dag, göra det svårare att olovligt använda den utanför öppettiderna, öka säkerheten samt minska energiåtgången för uppvärmningen. En låsbar grind till poolområdet installerades också för att öka säkerheten framförallt för små barn så att de inte själva kan ta sig in på området. Därutöver har nya poolmöbler köpts in.

#### 10.7 Nytt elhandelsavtal

Det nuvarande avtalet med Elkraft Sverige AB har sagts upp och istället har ett rörligt avtal tecknats med Vattenfall AB. Våra beräkningar antyder att det innebär en besparing årligen på mellan 100 000-200 000 kr.

#### 10.8 Nytt telefonabonnemang för porttelefon

Det har uppdagats att det telefonabonnemang som tecknades av SSM för våra porttelefoner har inneburit en kostnad om 2 till 5 kronor per samtal. Detta har nu ersatts med ett mobilabonnemang med fast pris. Väntad besparing årligen om 25 000 kr.

### 11. Pågående ärenden

#### 11.1 Garantibesiktning

Styrelsens förberedelser inför garantibesiktningen januari 2019 påbörjades under hösten 2018. Beslut att ta in en egen besiktningsman togs för att säkerhetsställa att föreningens talan fördes av fackman. Syftet med garantibesiktningen (även kallad 2-årsbesiktning) är att fånga upp de fel som uppstått under de två första åren av den femåriga garantiperioden.

#### 11.2 Värmekalibrering

Under 2019 kommer arbetet med injustering av temperatur i lägenheter fortsätta. 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.

Handwritten signatures and initials: "An", "B", "MB", "W".

### 11.3 Balkonginglasning

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 samt föredragning och beslut av Stadsbyggnadsnämnden (SBN). SBN avslag begäran om bygglov den 31 januari 2019.

Styrelsen ämnar tillsammans med NI att under 2019 överklaga detta beslut till nästa instans, Länsstyrelsen.

## 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 m<sup>2</sup>. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt sex trapphus i 8-12 våningsplan. Den totala ytan är 17 371 m<sup>2</sup> varav boytan är 15 757 m<sup>2</sup>. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och frånluftsåtervinning. Föreningens hus är anslutet med datafibernät genom 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

Garaget sköts av Q-park. Per den sista december 2018 var 68 av 102 bilplatser uthyrda, varav fyra elbilsplatser och två MC-platser. Under de första 3 åren garanteras garageintäkten av SSM enligt den ekonomiska planen. Intäkten garanteras till 2020-03-31.

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

Handwritten signatures and initials: RP, AW, AB, WB.

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 2018 tack vare det varma vädret och stängdes igen den 17 september. Daglig öppning och stängning av poolen samt stängning för säsongen har skötts av poolgruppen.

#### 12.6 Brandskydd

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

#### 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

Rp B B  
An MB W

## Flerårsöversikt

|                                   | 2018       | 2017       | Belopp i kr<br>2015/2016* |
|-----------------------------------|------------|------------|---------------------------|
| Huvudintäkter                     | 16 517 921 | 16 132 024 | 3 707 072                 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 360 163  | 2 500 455  | 7 063                     |
| Soliditet, %                      | 77,6       | 77,2       | 73,7                      |
| Årsavgift/kvm                     | 644,41     | 643,10     | 321,37                    |
| Lån/kvm                           | 14 923     | 14 986     | 13 466                    |

\* Förlängt räkenskapsår.

## Förändringar i eget kapital

|                                            | Insatskapital      | Yttre fond   | Balanserat<br>resultat | Årets resultat   |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------|------------------------|------------------|
| Vid årets början                           | 878 887 497        | 7 063        | -                      | 2 500 455        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                    |              |                        |                  |
| Balanseras i ny räkning                    |                    |              | 2 500 455              | -2 500 455       |
| Årets resultat                             |                    |              |                        | 2 360 163        |
| <b>Vid årets slut</b>                      | <b>878 887 497</b> | <b>7 063</b> | <b>2 500 455</b>       | <b>2 360 163</b> |

## Resultatdisposition

|                                                                           | Belopp i kr      |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat                           |                  |
| balanserat resultat                                                       | 2 500 455        |
| årets resultat                                                            | 2 360 164        |
| <b>Totalt</b>                                                             | <b>4 860 619</b> |
| Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan: |                  |
| balanseras i ny räkning                                                   | 4 860 619        |
| <b>Summa</b>                                                              | <b>4 860 619</b> |

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

RP B  
H/MB  
OB  
OR

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b><i>Rörelseintäkter</i></b>                     |            |                                   |                                   |
| Huvudintäkter                                     | 2          | 16 517 921                        | 16 132 024                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>16 517 921</b>                 | <b>16 132 024</b>                 |
| <b><i>Rörelsekostnader</i></b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -7 227 901                        | -7 499 767                        |
| Förvaltnings- och externa kostnader               | 4          | -591 943                          | -427 027                          |
| Styrelsearvoden                                   | 5          | -418 572                          | -150 000                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6          | -3 001 857                        | -2 164 108                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-11 240 273</b>                | <b>-10 240 902</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>5 277 648</b>                  | <b>5 891 122</b>                  |
| <b><i>Finansiella poster</i></b>                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | -                                 | 5 941                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -2 917 485                        | -3 396 608                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 917 485</b>                 | <b>-3 390 667</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>2 360 163</b>                  | <b>2 500 455</b>                  |
| <b><i>Bokslutsdispositioner</i></b>               |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>2 360 163</b>                  | <b>2 500 455</b>                  |
| <b><i>Skatter</i></b>                             |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>2 360 163</b>                  | <b>2 500 455</b>                  |

RP B  
MB SB  
AW

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i>    | <i>2017-12-31</i>    |
|-----------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                      |                      |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                      |                      |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                      |                      |
| Byggnader och mark                            | 7          | 1 124 224 395        | 1 127 088 619        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8          | 824 138              | 390 399              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>1 125 048 533</b> | <b>1 127 479 018</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>1 125 048 533</b> | <b>1 127 479 018</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                      |                      |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                      |                      |
| Kundfordringar                                |            | 2 263 963            | 2 487 040            |
| Övriga fordringar                             | 9          | 2 003 241            | 254 063              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 552 523              | 614 580              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>4 819 727</b>     | <b>3 355 683</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                      |                      |
| Kassa och bank                                |            | 9 596 732            | 10 600 135           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>14 416 459</b>    | <b>13 955 818</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>1 139 464 992</b> | <b>1 141 434 836</b> |

Handwritten signatures and initials:

- Top right: A stylized signature.
- Middle right: "MB" with a small mark.
- Bottom left: "Hw".
- Bottom center: "COS".

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31           | 2017-12-31           |
|----------------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                      |                      |
| <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                          |     | 2 500 455            | -                    |
| Årets resultat                               |     | 2 360 163            | 2 500 455            |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 4 860 618            | 2 500 455            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>883 755 178</b>   | <b>881 395 015</b>   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                      |                      |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11  | 249 150 000          | 250 199 289          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>249 150 000</b>   | <b>250 199 289</b>   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                      |                      |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11  | 200 000              | 200 000              |
| Förskott från kunder                         |     | 271 208              | 273 648              |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 146 666            | 1 971 681            |
| Skatteskulder                                |     | 996 000              | 1 636 000            |
| Övriga skulder                               | 12  | 224 812              | 1 821 431            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 3 721 128            | 3 937 772            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>6 559 814</b>     | <b>9 840 532</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 139 464 992</b> | <b>1 141 434 836</b> |

RP MB 80  
HW  
CZ

## 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.

##### *Årsavgift/kvm*

Årsavgifter med avdrag för avgiftsfri månad i förhållande till total area på bostadrätter

##### *Lån/kvm*

Lån från kreditinstitut i förhållande till total area på bostadrätter.

### Not 2 Intäkter

|                           | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Månadsavgifter            | 11 771 496                | 11 726 515                |
| Avgiftsfri månad          | -1 003 958                | -980 958                  |
| Hysesintäkter lokaler     | 1 502 964                 | 1 377 244                 |
| Hysesintäkter garage      | 2 856 000                 | 2 856 000                 |
| Aviserad el               | 625 473                   | 504 525                   |
| TV- och bredbandsavgifter | 567 000                   | 564 514                   |
| Övriga intäkter           | 198 946                   | 84 184                    |
| <b>Summa</b>              | <b>16 517 921</b>         | <b>16 132 024</b>         |

RP  
MB  
AW

### Not 3 Driftskostnader

|                                        | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförvaltning                  | 1 369 120                 | 1 764 058                 |
| Hissar                                 | 113 558                   | 43 649                    |
| Garage                                 | 9 617                     | 91 625                    |
| Poolkostnader                          | 105 774                   | -                         |
| Reparationer                           | 137 690                   | 160 050                   |
| Elkostnader                            | 1 721 264                 | 1 121 315                 |
| Fjärrvärme                             | 1 452 270                 | 848 086                   |
| Vatten och avlopp                      | 404 381                   | 273 823                   |
| Sophämtning                            | 265 346                   | 221 229                   |
| Snö- och halkbekämpning                | 46 881                    | -                         |
| Larm- och bevakningskostnader          | 146 902                   | 30 037                    |
| Comhem                                 | 591 908                   | 625 970                   |
| Fastighetsförsäkring                   | 90 291                    | -                         |
| Fasighetsskatt                         | 498 000                   | 373 500                   |
| Resultat som tillfaller entreprenören* | 266 000                   | 1 944 205                 |
| Övriga driftskostnader                 | 8 899                     | 2 220                     |
| <b>Summa</b>                           | <b>7 227 901</b>          | <b>7 499 767</b>          |

\* Korrigering garantiintäkter. Föregående års belopp avser resultat fram till slutavräkningsdag som tillfaller entreprenören.

### Not 4 Förvaltning- och externa kostnader

|                                            | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier                    | 210 408                   | 85 949                    |
| Fastighetsförsäkring                       | -                         | 66 446                    |
| Ekonomisk förvaltning                      | 139 676                   | 202 772                   |
| Revisionskostnader                         | 78 052                    | 35 000                    |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader | 163 807                   | 36 860                    |
| <b>Summa</b>                               | <b>591 943</b>            | <b>427 027</b>            |

### Not 5 Styrelsearvoden

|                  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 318 500                   | 150 000                   |
| Sociala avgifter | 100 072                   | -                         |
| <b>Summa</b>     | <b>418 572</b>            | <b>150 000</b>            |

RP B  
MB 80  
Hw OR

## Not 6 Avskrivningar

|                                                  | År  |
|--------------------------------------------------|-----|
| Föreningen tillämpar följande avskrivningstider: |     |
| -Byggnader                                       | 200 |
| -Inventarier                                     | 5   |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                        | 2018-12-31           | 2017-12-31           |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:                       |                      |                      |
| -Vid årets början                                      | 1 129 236 786        | 1 129 236 786        |
| -Nyanskaffningar                                       | -                    | -                    |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                     | <b>1 129 236 786</b> | <b>1 129 236 786</b> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan:                |                      |                      |
| -Vid årets början                                      | -2 148 167           | -                    |
| -Årets avskrivning enligt plan                         | -2 864 224           | -2 148 167           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-5 012 391</b>    | <b>-2 148 167</b>    |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                  | <b>1 124 224 395</b> | <b>1 127 088 619</b> |
| <i>Varav mark</i>                                      | <i>556 392 143</i>   | <i>556 392 143</i>   |
| Taxeringsvärde mark                                    | 152 800 000          | 152 800 000          |
| Taxeringsvärde byggnader                               | 333 000 000          | 333 000 000          |
| <b>Summa</b>                                           | <b>485 800 000</b>   | <b>485 800 000</b>   |

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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Not 8 Inventarier

|                                         | 2018-12-31      | 2017-12-31     |
|-----------------------------------------|-----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                |
| -Vid årets början                       | 406 340         | -              |
| -Nyanskaffningar                        | 571 372         | 406 340        |
| <b>Vid årets slut</b>                   | <b>977 712</b>  | <b>406 340</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                |
| -Vid årets början                       | -15 941         | -              |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -137 633        | -15 941        |
| <b>Vid årets slut</b>                   | <b>-153 574</b> | <b>-15 941</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>824 138</b>  | <b>390 399</b> |

## Not 9 Övriga fordringar

|                            | 2018-12-31       | 2017-12-31     |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Fordran parkeringsintäkter | 312 781          | 240 733        |
| Skattekonto                | -                | 13 330         |
| Alfa SSM Bygg AB           | 1 690 460        | -              |
| <b>Summa</b>               | <b>2 003 241</b> | <b>254 063</b> |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 488 030        | 389 848        |
| Upplupna intäkter      | 64 493         | 224 731        |
| <b>Summa</b>           | <b>552 523</b> | <b>614 579</b> |

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

|                               | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetslån kortfristig del | 200 000            | 200 000            |
| Fastighetslån långfristig del | 249 150 000        | 250 199 289        |
| <b>Summa</b>                  | <b>249 350 000</b> | <b>250 399 289</b> |

| Långgivare   | Ränta | Villkors-<br>ändringsdag | Belopp             |
|--------------|-------|--------------------------|--------------------|
| Stadshypotek | 0,50% | 2019-02-21               | 82 350 000         |
| SBAB         | 1,25% | 2020-01-21               | 83 500 000         |
| SBAB         | 1,67% | 2022-01-21               | 83 500 000         |
| <b>Summa</b> |       |                          | <b>249 350 000</b> |

SB  
Handwritten signatures and initials.

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

|                  | 2018-12-31     | 2017-12-31       |
|------------------|----------------|------------------|
| Alfa SSM Bygg AB | -              | 1 708 145        |
| Moms             | 224 772        | 113 286          |
| Skattekonto      | 40             | -                |
| <b>Summa</b>     | <b>224 812</b> | <b>1 821 431</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                       | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda intäkter | 3 040 180        | 3 494 389        |
| Upplupna kostnader    | 680 948          | 443 383          |
| <b>Summa</b>          | <b>3 721 128</b> | <b>3 937 772</b> |

**Not 14 Ställda säkerheter**

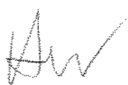
|                                 | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning            | 251 000 000        | 251 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>251 000 000</b> | <b>251 000 000</b> |

**Underskrifter**

Stockholm den 28e mars 2019



Mattias Björklund  
Styrelseordförande



Henrik Johnson



Pernilla Beckman



Stina Nordfjell Boström

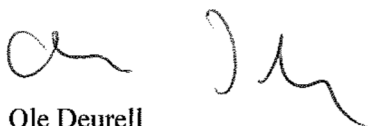


Ralf Persson



Werner Röhl

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 - 2019



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 2018.

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 2018 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. Risker 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, förfälskning, 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.

Parameter

## 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 2018 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 förlöpande 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.

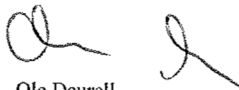
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 3 april 2019



Ole Deurell

Auktoriserad revisor