

Årsredovisning för

Brf Rosteriet

769617-1078

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosteriet, 769617-1078, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 följande adresser:

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

3. Styrelse

En ny styrelse valdes på föreningsstämman den 6 maj 2020 bestående av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Av dessa var fem nyval, två omval och ett fyllnadsval. Styrelsen har under 2020 hållit nio styrelsemöten samt ytterligare fem innevarande år.

3.1 Styrelsemedlemmar

Nathalie Dahlqvist	Ledamot Ordförande (sittande till 2021)
Henrik Johnson	Ledamot Ekonomi (omval 1 år)
Werner Röhl	Ledamot (sittande till 2021)
Lena Bogren	Ledamot (sittande till 2022)
Ninos Malki	Ledamot (nyval 2 år)
Alexandra Norberg	Ledamot Sekreterare (fyllnadsval 1 år)
Stefan Parre	Ledamot (nyval 2 år)
Jesper Gradin	Suppleant (omval 1 år)
Joel Bergstrand	Suppleant (nyval 1 år)
Yngve RK Jönsson	Suppleant (nyval 1 år)

Lovisa Änelöf har under året lämnat styrelsen.

Valberedningen består av Fredrik Setterqvist (sammankallande), Joy Nieberg och Helena Zadig.

Styrelsen har registrerats hos Bolagsverket.

4. Föreningsmöten

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 5 maj 2020 och arrangerades digitalt med hjälp av företaget Easymeet. Till föreningsstämman hyrdes en extern ordförande in för att leda mötet.

5. Medlemmar och överlåtelse

Omsättningen av lägenheter ökade under 2020 jämfört med 2019. Under 2020 har 40 lägenheter bytt ägare jämfört med 31 under 2019. Under 2018 omsattes 25 lägenheter och under 2017 omsattes 30 lägenheter. Under 2020 godkändes 6 andrahandsuthyrningar av styrelsen.

6. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

7. Finansiering

Föreningens fastighetslån var 2020-12-31 placerade på följande villkor:

Kreditinstitut	Löptid	Lånebelopp (kr)	Ränta
Handelsbanken Stadshypotek	tom 2021-02-21	80 000 000	(rörlig) 0,33%
SBAB	tom 2022-01-21	83 500 000	1,67%
Handelsbanken Stadshypotek	tom 2023-01-30	80 000 000	0,61%

Den 21 februari 2021 bands lånet med rörlig ränta hos Handelsbanken Stadshypotek om till en ny löptid på 1 år och en ränta på Stibor 3m + 0,35 %. I samband med detta amorterades 8 000 000 kr. Föreningen bibehåller en tredjedel av lånen exponerad mot rörlig ränta.

8. Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av Ekerö Redovisningsbyrå AB.

Fastighetsskötsel har under 2020 skötts av SSM Property Services AB. Storholmen Förvaltning AB tar över som fastighetsskötare januari 2021.

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 (www.brfrosteriet.se) som innehåller information såsom stadgar, ordningsregler, mäklarinfo m.m.

Styrelsen kommunicerar ut aktuell information främst genom infobrev som delas ut varje månad, men även genom uppdateringar på hemsidan, på Your Block samt på digitala anslagstavlor i trapphusen.

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 <https://brfrosteriet.se/kontakt>. Alla frågor skickas till info@brfrosteriet.se.

10. Viktiga 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 och november samt vid julhelgen. Under hösten högtryckstvättades samtliga sopkärl.

10.2 Ekonomi

För räkenskapsåret 2020 uppgår resultatet till +1,7 MSEK vilket är en ökning med 0,8 MSEK från 2019. Intäkterna minskade med ca 1 MSEK främst på grund av att garantiintäkter från SSM upphörde.

Parallellt har dock kostnadssidan uppvisat en större kostnadsminskning än bortfallet på intäktssidan, främst drivet av elkostnader och räntekostnader, vilket sammantaget ger en resultatökning om 0,8 MSEK.

I samband med budgetarbetet för 2021 beslutades det att avgiftsnivån lämnas oförändrad för det nya året.

Amorteringar har gjorts med 2,2 MSEK under 2020.

En underhållsplan har tagits i bruk och används vid bedömningar av bl.a. avgiftsnivåer och amorteringar. Planen inrymmer fastighetens investerings- och underhållsbehov över en 50-årsperiod och utvärderas med intervall på 3 till 5 års tid.

10.3 Säkerhet

Bostadsrättsföreningen har en säkerhetsgrupp som kontinuerligt arbetar med att förbättra både brand- och inbrottskydd samt förebygga skador. Följande åtgärder har utförts under året för att minska risk för obehöriga besökare och för att öka säkerheten i föreningen:

- Garageportar har försetts med förstärkta lås
- Tolv brandsläckare har satts upp i garagen, en vid respektive ingång till trapphusen
- Batterier till brandvarnare har delats ut till alla lägenheter
- Samtliga staketet mot innergården har höjts

10.4 Garantiärenden

Efter tvåårsbesiktningen i januari 2018 fanns en del anmärkningar där åtgärder dragit ut rejält på tiden, men under året har dessa slutligen åtgärdats av SSM Property Services och dess underentreprenörer.

Styrelsen avser under 2021 tillsätta en arbetsgrupp som ska jobba med förberedelser kring eventuella ärenden som kan komma att omfattas av femårsgarantin.

10.5 Brand och återställning

Den 15 april, samma dag som ordinarie årsstämma skulle hållits, utbröt en brand i fastigheten vilken gjorde att en bostadsrättslägenhet totalförstördes. Utöver det medförde branden även skador på kringliggande balkonger och fasad samt på föreningens poolområde. Ingen person skadades i branden. Genom försäkringsbolaget Moderna försäkringar anlätades Liding Byggentreprenad AB som totalentreprenör för arbetet med återställning efter branden. Återställningsarbete pågick under hela året och byggställningarna monterades ner i december.

10.6 Corona

Spridningen av coronaviruset (Covid-19) har under året påverkat föreningen i en hanterbar omfattning. Styrelsen valde att ha en digital årsstämma under 2020, de har jobbat mer agilt i form av digitala styrelsemöten, uppmanat att följa folkhälsomyndighetens råd och har gladeligen noterat medlemmars engagemang att hjälpa andra medlemmar i huset.

Vidare står sig ekonomin fortsatt stadig, och den verksamhet som bedrivs har kunnat fortgå.

11. Pågående ärenden

11.1 Värmekalibrering/OVK-injusteringar

Värme- och ventilationsflöden i lägenheterna har varit avvikande. Efter diskussioner med SSM och SSM Property Services beslutades att mätning och kalibrering av hela systemet innefattande alla lägenheter och lokaler skulle genomföras för att komma tillrätta med problemen.

11.2 Balkonginglasning

Den 18 november 2020 beslöt Stadsbyggnadsnämnden att bevilja föreningen bygglov att möjliggöra inglasning av flertalet balkonger som vetter mot innergården. Bygglovet vann laga kraft under december månad.

Styrelsen upprättade en proposition som underställdes medlemsbeslut vid extra stämma den 17 februari 2021.

11.3 Energigrupp/Solceller

Vid föreningsstämman i maj 2020 röstades en proposition kring montering av solceller igenom. Energigruppen som är utsedd av styrelsen har under 2020 arbetat vidare kring propositionen och de utredningar som behövs göras kopplat till frågan.

Vattenfall har anlitat två konsultföretag, Kraftpojkarna och Solkompaniet som varit på plats och inventerat aktuellt tak utifrån hur solcellerna bör placeras samt hur elkabel med likriktare skall kunna anslutas till elnätet. Vattenfall har med underlag av utredningen lämnat in ett avtalsförslag till styrelsen för vidare behandling.

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 med 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 fränluftsåtervinning. Föreningens hus är anslutet med fibernät 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 Hyreslokaler

Året har varit utmanande för våra fyra lokalhyresgäster som samtliga har drabbats i varierande grad av minskande kundunderlag med anledning av pandemin.

Under året har Yippo beslutat sig för att lägga ner sin affärsverksamhet i vår fastighet och koncentrera sig på sin butik på Södermalm. Yippo har därför, efter styrelsens godkännande, överlåtit sitt hyreskontrakt till Tand Total Sverige AB som kommer att starta upp sin verksamhet inom tandvård preliminärt under våren 2021. Bolaget inledde sin verksamhetsanpassning av lokalen under december 2020 vilken beräknas vara färdigställd i mars 2021.

12.4 Garage och parkering

Garaget sköts av Aimo (tidigare Q-park). Per den sista december 2020 var 93 av 102 bilplatser uthyrda, varav sju elbilsplatser och två MC-platser. Under de första tre åren garanteras garageintäkten av SSM enligt den ekonomiska planen. Denna garanti upphörde våren 2020.

Föreningen har haft rätt att återbära moms avseende den del av byggkostnaderna som kan hänföras 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 under minst 10 år vidhåller sin momspliktiga uthyrning. Därefter upphör denna jämkningsskyldighet.

12.5 Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det gemensamma utrymmen i form av flertalet barnvagnsrum och cykelrum samt en

tvättstuga för grovtvätt.

12.6 Poolen

På den gemensamma gården finns ett poolområde som får nyttjas av föreningens medlemmar och deras familjer.

Normalt är poolen öppen och uppvärmd ca fyra månader om året. Daglig öppning och stängning av poolen samt stängning för säsongen sköts av poolgruppen.

Under sommaren 2020 har pool och poolområde tyvärr behövt hållas stängt på grund av renoveringsarbetet efter branden i huset. Ett nytt pooltak, nytt poolliner till barnpoolen samt nytt trädäck av sibirisk lärkträ har ersatt det skadade materialet.

12.7 Egenkontroll

Föreningen i egenskap av fastighetsägare har i enlighet med miljöbalken krav på egenkontroll. Egenkontroll innebär regelbunden kontroll av verksamheten och dess påverkan på miljön och hälsan. För att underlätta arbetet med dessa frågor har styrelsen ett aktivt dokument/protokoll. Exempel på områden som ingår i dokumentet 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.

Fastighetsskötaren utför regelbundet, många av de kontroller som egenkontrollen kräver.

En del som kontrolleras regelbundet av externa företag är fastighetens sprinklersystem och rökluckor.

12.8 Servitut

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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Huvudintäkter	14 652 040	15 587 081	16 517 921	16 132 024
Resultat efter finansiella poster	1 711 189	915 674	2 360 163	2 500 455
Soliditet, %	78,1	77,9	77,6	77,2
Lägenheter, årsavgift /kvm	590,6	590,6	694,8	692,6
Lägenheter och förskola, årsavgift/kvm	591,2	591,2	695,5	692,9
Lägenheter, lån/kvm	15 453	15 592	15 825	15 888
Lägenheter och förskola, lån/kvm	14 387	14 516	14 733	14 792
Totalt, lån/kvm	14 018	14 143	14 354	14 412

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	878 887 497	7 063	4 860 619	915 674
Disposition av föregående års resultat:				
Balanseras i ny räkning			915 673	-915 674
Årets resultat				1 711 189
Vid årets slut	878 887 497	7 063	5 776 292	1 711 189

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av föreningens resultat	
balanserat resultat	5 776 292
årets resultat	1 711 189
Totalt	7 487 481
Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan:	
balanseras i ny räkning	7 487 481
Summa	7 487 481

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Huvudintäkter		14 652 040	15 587 081
Övriga rörelseintäkter		12 275	-
Summa rörelseintäkter	2	14 664 315	15 587 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 574 340	-7 521 646
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-509 785	-608 894
Styrelsearvoden	5	-453 042	-623 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 134 709	-3 097 484
Summa rörelsekostnader		-10 671 876	-11 851 913
Rörelseresultat		3 992 439	3 735 168
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 281 250	-2 819 494
Summa finansiella poster		-2 281 250	-2 819 494
Resultat efter finansiella poster		1 711 189	915 674
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 711 189	915 674
Skatter			
Årets resultat		1 711 189	915 674

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 118 495 949	1 121 360 172
Inventarier	8	792 371	961 357
Summa materiella anläggningstillgångar		1 119 288 320	1 122 321 529
Summa anläggningstillgångar		1 119 288 320	1 122 321 529
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		296 175	302 629
Övriga fordringar	9	411 449	1 780 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	306 097	291 385
Summa kortfristiga fordringar		1 013 721	2 374 882
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 999 055	10 399 570
Summa omsättningstillgångar		15 012 776	12 774 452
SUMMA TILLGÅNGAR		1 134 301 096	1 135 095 981

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		5 776 292	4 860 619
Årets resultat		1 711 189	915 674
Summa fritt eget kapital		7 487 481	5 776 293
Summa eget kapital		886 382 041	884 670 853
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	243 500 000	161 977 000
Summa långfristiga skulder		243 500 000	161 977 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	-	83 705 750
Förskott från kunder		271 615	279 449
Leverantörsskulder		807 436	955 128
Skatteskulder		1 076 000	1 036 000
Övriga skulder	12	150 481	139 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 113 523	2 332 069
Summa kortfristiga skulder		4 419 055	88 448 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 134 301 096	1 135 095 981

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 (21,4 %) 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 16 925 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 16 925 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 17 371 kvm.

Not 2 Intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Månadsavgifter	10 005 772	10 005 772
Hysesintäkter lokaler	1 582 288	1 547 103
Hysesintäkter garage	1 629 269	2 578 372
Aviserad el	599 393	740 605
TV- och bredbandsavgifter	567 000	567 000
Försäkringsersättning	12 275	-
Övriga intäkter	268 318	148 229
Summa	14 664 315	15 587 081

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförvaltning	1 842 904	1 953 280
Hissar	153 553	197 357
Garage	103 530	77 072
Poolkostnader	12 183	134 709
Reparationer	-	11 339
Elkostnader	1 028 315	1 534 603
Fjärrvärme	1 346 704	1 409 561
Vatten och avlopp	219 535	455 971
Sophämtning	444 003	316 822
Snö- och halkbekämpning	6 485	96 773
Larm- och bevakningskostnader	188 834	118 488
Comhem	584 907	585 681
Fastighetsförsäkring	102 762	91 992
Fastighetsskatt	538 000	537 998
Övriga driftskostnader	2 625	-
Summa	6 574 340	7 521 646

Not 4 Förvaltning- och externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier	105 255	37 924
Bevakning och larm	-	68 426
Ekonomisk förvaltning	119 733	121 007
Revisionskostnader	46 978	47 560
Konsultkostnader	70 063	170 300
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	167 756	163 677
Summa	509 785	608 894

Not 5 Styrelsearvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	362 191	457 070
Övriga arvoden	27 400	27 400
Sociala avgifter	63 451	139 419
Summa	453 042	623 889

Not 6 Avskrivningar

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

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-7 876 614	-5 012 391
-Årets avskrivning enligt plan	-2 864 223	-2 864 223
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 740 837	-7 876 614
Redovisat värde vid årets slut	1 118 495 949	1 121 360 172
<i>Varav mark</i>	<i>556 392 143</i>	<i>556 392 143</i>
Taxeringsvärde mark	213 800 000	213 800 000
Taxeringsvärde byggnader	384 000 000	384 000 000
Summa	597 800 000	597 800 000

Not 8 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 348 192	977 712
-Nyanskaffningar	101 500	370 480
Vid årets slut	1 449 692	1 348 192
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-386 835	-153 574
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-270 486	-233 261
Vid årets slut	-657 321	-386 835
Redovisat värde vid årets slut	792 371	961 357

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran parkeringsintäkter	411 449	352 393
Alfa SSM Bygg AB,garantiersättningar	-	1 427 676
Övriga fordringar	-	799
Summa	411 449	1 780 868

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	244 593	215 998
Upplupna intäkter	61 504	75 387
Summa	306 097	291 385

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån kortfristig del	-	83 705 750
Fastighetslån långfristig del	243 500 000	161 977 000
Summa	243 500 000	245 682 750

Långivare	Ränta	Villkors- ändringsdag	Belopp
Handelsbanken Stadshypotek	0,33%	2021-02-21	80 000 000
SBAB	1,67%	2022-01-21	83 500 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,61%	2023-01-30	80 000 000
Summa			243 500 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	150 479	138 882
Övriga kortfristiga skulder	2	850
Summa	150 481	139 732

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	1 025 770	1 135 426
Upplupna kostnader	1 087 753	1 196 643
Summa	2 113 523	2 332 069

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	251 000 000	251 000 000
Summa ställda säkerheter	251 000 000	251 000 000

Underskrifter

Stockholm den 31 mars 2021

Nathalie Dahlqvist
Styrelseordförande

Henrik Johnson

Werner Röhr

Lena Bogren

Ninos Malki

Alexandra Norberg

Stefan Parre

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2021

Ole Deurell
Auktoriserad revisor
Parameter Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rosteriet för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosteriet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 mars 2021

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Sy9zd2ZSu-SkM5fdhZHO
Document	Brf Rosteriet Årsredovisning 2020 slutlig..pdf
Pages	17
Sent by	Josef Bergerheim

Signing parties

Henrik Johnson	Henrik.j@brfrosteriet.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Stefan Parre	Stefan.p@brfrosteriet.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Nathalie Dahlqvist	Nathalie.d@brfrosteriet.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Werner Röhr	Werner@brfrosteriet.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Alexandra Norberg	Alexandra.n@brfrosteriet.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Ninos Malki	ninos@brfrosteriet.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Lena Bogren	Lena@brfrosteriet.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Ole Deurell	ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: BankID SE