

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

Årsredovisning

för

Brf Rosteriet
769617-1078

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

in MB
SB Alf RP RB

Förvaltningsberättelse

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2. Registrering, stadgar och adress

Bostadsrättsföreningen Rosteriet bildades den 15 juni 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 17 juli 2007. Föreningens ekonomiska plan registrerades 22 juni 2015 och nuvarande stadgar är registrerade 20 oktober 2017. Föreningens officiella adress är:

% 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 bestående av medlemmar i Brf Rosteriet tog över rodret vid ordinarie årsstämma 16 maj 2017 från den interimistiska styrelsen som fram till dess agerat på uppdrag av byggherren SSM. Därefter har styrelsen hållit 12 styrelsemöten under 2017 samt ytterligare tre innevarande år.

3.1 Styrelsemedlemmar

Leif Lybeck	Ledamot Ordförande
Pernilla Beckman	Ledamot Ekonomi
Ralf Persson	Ledamot
Mattias Björklund	Ledamot
Ellinor Tiensuu Rytz	Ledamot
Stina Nordfjell Boström	Ledamot Sekreterare
Marcus Törngren	Suppleant
Jesper Gradin	Suppleant

Dessvärre avgick också en vald styrelseledamot innan han ens hann delta på något styrelsemöte. Alla förändringar registrerades hos Bolagsverket.

4. Föreningsmöten

Redan vid förra ordinarie föreningsstämma beslöts att ändra i stadgarna så att vi kunde få in fler ledamöter i styrelsen. Denna ändring verifierades vid en extrastämma 8 juni som hölls på gården, eftersom stadgeändringar kräver två stämmobeslut för att vara giltiga. Då valdes dessutom formellt de två nya styrelsemedlemmarna som presenterades redan vid ordinarie stämman.


SB CUP RP MB

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

Styrelsen bjöd in alla medlemmar till ett informationsmöte och trivsel-samkväm i augusti hos vårt Café Rosteriet där föreningen bjöd på fika och lite lättare mat. 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 överlåtelse

Omsättningen av lägenheter har minskat under andra halvan av 2017 jämfört med under inflyttningsperioden mars 2016 till december 2016. Under 2017 har 30 lägenheter bytt ägare. Per sista december 2017 var 6 andrahandsuthyrningar godkända av styrelsen.

6. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

7. Finansiering

Föreningens fastighetslån var 2017-12-31 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%
SBAB	tom 2018-02-21	83 399 289	0,90%

Den 18 februari 2018 flyttade föreningen det tredje lånet till Handelsbanken och samtidigt amorterades lånet med ca en miljon kr. Det nya lånet om 82 500 000 kr löper på ett år med en lägre ränta om Stibor 3m + 0,5%.

8. Förvaltning

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

9. Viktigare händelser under året**9.1 Digital plattform för effektiv kommunikation**

Styrelsen har byggt upp 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 byggt en egen hemsida som innehåller information såsom stadgar, ordningsregler, mäklarinfo mm.

Det är viktigt att nå ut med aktuell information om vad som händer i och kring vårt hus. Hemsidan är en viktig plattform, infobreven är en annan. Sedan maj förra året har sju infobrev distribuerats till

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

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

alla medlemmar i föreningen. Appen YourBlock är ett forum där medlemmar kan diskutera och informera varandra om allt möjligt. Styrelsen försöker hänga med i alla diskussioner på YourBlock och svara i mån av tid på direkta frågor. Men den officiella kommunikationskanalen mellan medlemmar och styrelsen är via mail: info@brfrosteriet.se

9.2 Överlämningen från SSM

Överlämningen från SSM har krävt mycket arbete. Styrelsen har haft flera möten med representanter från SSM för att gå igenom och förstå avtal och arbetsupplägg. En ekonomisk slutavräkning mellan SSM och föreningen har efter en del förhandlingar gjorts under hösten 2017. Avräkningen skulle egentligen ha varit klar vid övertagandet i maj.

9.3 Arbetsgrupper

Medlemmar i föreningen har engagerat sig i olika arbetsgrupper som startats upp och som fokuserar på olika områden som poolen, säkerheten, brandskydd och soprummet.

Poolgruppen såg till att poolen kunde öppnas i början av juni och har skött öppning och stängning dagligen till mitten av september då den stängdes för säsongen.

Säkerhetsgruppen har sett till att nya brytskydd monterats på alla förrådsdörrar och portar samt att övervakningskameror kommit upp. Sedan slutet av december sker även ronderingar nattetid i garage och förråd. Soprumsgruppen har sett till att vi fått fler kärl för källsortering och ökat antal tömningar per vecka.

Tack vare en medlem har vi även fått tydliga regler kring altan-avgränsningar för de som bor på markplan. Regler kring insynsskydd på och mellan balkonger är väldigt begränsade pga fastighetens bygglov. En medlem har skänkt en mangel till tvättstugan.

9.4 Avgiftsfri månad

Tack vare den goda ekonomin med väsentligt lägre räntekostnader än ekonomisk plan så kunde föreningen utöver en amortering på lånen ha en avgiftsfri månad för december 2017 för föreningens medlemmar.

10. Pågående ärenden**10.1 Källarförråden**

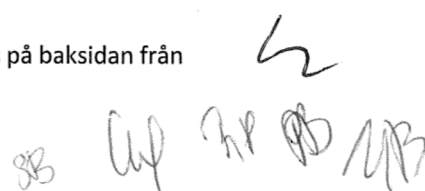
Den nästkommande styrelsen kommer behöva fortsätta arbetet med att säkerställa att rätt medlem har rätt källarförråd i sitt förfogande.

10.2 Värmekalibrering

Den nästkommande styrelsen kommer behöva fortsätta arbetet med att säkerställa att lägenheterna får rätt temperatur – i alla rum och överallt. Intrimningsarbete pågår men kommer behöva fortsätta justeringar. En särskild arbetsgrupp planeras för att driva detta arbete.

10.3 Grindarna

För att öka säkerheten och tryggheten så kommer två grindar att installeras på baksidan från



Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

Rosterigränd till innergården. Åtkomst endast via dörr-blipp eller nyckel. På så vis blir innergården inklusive poolen endast tillgänglig för boende. Bygglov blev godkänt under senhösten. Offerter på grindbygge, eldragning, låssystem etc har tagits in. En extern byggläsningsfirma har anlåtits för att koordinera bygget. Målet är att grindarna ska vara på plats i början av sommaren innan poolen öppnas.

10.4 Balkonginglasning

Under året har en upphandling av ramavtal med balkonginglasningsföretag utförts. Efter noggranna genomgångar av produktkvalitet kontra pris har vi skrivit ramavtal med Nordiska Profilsystem AB (Nordiska Inglasningar). De har skickat in bygglov för hela fastigheten som mottogs i slutet av december av stadsbyggnadskontoret. Vi kan räkna med beslut under slutet av Q1 2018.

11. Information om fastigheten**11.1 Byggnad och tomt**

Brf Rosteriet (769617-1078) är en äkta bostadsrättsförening som bildades 15 juni 2007. Inflyttning i fastigheten Rosteriet 7 skedde successivt under 2016 och 2017. Den friköpta tomtens areal är 5 101 m². Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt sex trapphus i 8-12 våningsplan. Den totala ytan är 17 371 m² varav boytan är 15 757 m². Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och frånluftsåtervinning. Föreningens hus är anslutet med datafibernet genom ComHem. I fastigheten finns fyra hyreslokaler. I två källarplan finns källarförråd och garage med totalt 102 platser.

11.2 Lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Fastigheten består av 231 bostadsrätter varav 225 bostadsrättslägenheter och 6 bostadsrättslokaler som används som en förskola. Bostadslägenheterna är i varierande storlek från kompakta ettor till stadsradhus och etagelägenheter.

11.3 Garage

Garaget sköts av Q-park. Per den sista december 2017 var 52 av 102 bil-platser uthyrda samt två MC-platser. Under de första 3 åren garanteras garageintäkten av SSM enligt den ekonomiska planen, dvs 2 år återstår. Styrelsen undersöker möjligheten att upplåta några parkeringsplatser till ett bilpoolföretag, för uthyrning till såväl boende som utomstående (dock medlemmar i bilpoolen). Sedan strax innan jul är 14 av de lediga gästparkeringarna på plan -1 upplåtna för gästparkering och kan med fördel nyttjas av besökande till boende i huset och betalas via Q-parks app. Under 2018 kommer vi att se över möjligheten att installera laddstolpar i garaget för den som har elbil.

Föreningen har haft rätt att återbära moms avseende den del av byggkostnaderna som är hänförlig till lokaler och garage som i framtiden avses att hyras ut med pålägg av moms.

Denna momsåterbäring har uppgått till ca 20 miljoner kronor. Enligt momslagen kapitel 8a föreligger dock en jämkningsskyldighet under 10 års tid. Kortfattat innebär det att

om föreningen skulle upphöra att hyra ut garage med moms eller hyra ut lokaler till verksamheter som inte bedriver momspliktig verksamhet så ska viss del av den återburna momsen återbetalas till skatteverket. Därför är det viktigt att föreningen fortsätter minst 10 år med sin momspliktiga uthyrning. Därefter upphör denna jämkningsskyldighet.

Handwritten signatures and initials:
 - A large 'L' or 'U' mark.
 - 'MB' and 'PB' in the top right.
 - 'HB' and 'PB' in the bottom right.
 - 'SB' and 'UP' in the bottom left.

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

11.4 Gemensamma utrymmen

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

11.5 Poolen

På den gemensamma gården finns ett poolområde som får nyttjas av föreningens medlemmar och deras familjer. Poolen är öppen och uppvärmd 4 månader om året.

11.6 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. Mer brandskyddsinformation kommer löpande finnas på hemsidan.

11.7 Servitut

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

Flerårsöversikt	<u>2017</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
Huvudintäkter	16 132 024	3 707 072	-	-
Resultat efter finansiella poster	2 500 455	7 063	-	-
Soliditet	77,2%	73,7%	0,7%	0,7%

Förändring eget kapital

	<u>Insatskapital</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	878 587 497	-	7 063	878 594 560
Inbetalda insatser	300 000			300 000
Disposition av föregående års resultat:		-		0
Avsättning till yttre fond		7 063	-7 063	0
Balanseras i ny räkning				0
Årets resultat	-	-	2 500 455	2 500 455
Belopp vid årets utgång	878 887 497	7 063	2 500 455	881 395 015

MB JB Alf HP AB

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

Förslag till resultatdisposition**2017-01-01****2017-12-31**

Förslag till behandling av föreningens resultat

balanserat resultat

0

årets resultat

2 500 455

Totalt**2 500 455**

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan.

överföring till balanserat resultat

2 500 455

Totalt**2 500 455**

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a stylized 'W' or 'M' at the top, and two sets of initials 'NB' and 'af NB' below it.

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2017-01-01 <u>2017-12-31</u>	2015-07-01 <u>2016-12-31</u>
Rörelseintäkter	2		
Huvudintäkter		16 132 024	3 707 072
Övriga intäkter		-	2 490
Rörelseintäkter		<u>16 132 024</u>	<u>3 709 562</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 499 767	-1 434 036
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-427 026	-435 947
Övriga kostnader		-	-1 539 355
Styrelsearvoden	5	-150 000	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-2 164 108	-
Summa rörelsekostnader		<u>-10 240 901</u>	<u>-3 409 338</u>
Rörelseresultat		<u>5 891 123</u>	<u>300 224</u>
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-27 051
Ränteintäkter och liknande intäkter		5 940	50 250
Räntekostnader och liknande kostnader		-3 396 608	-316 360
Summa finansiella poster		<u>-3 390 668</u>	<u>-293 161</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>2 500 455</u>	<u>7 063</u>
Årets resultat		<u>2 500 455</u>	<u>7 063</u>


 SB
 MP
 Wip
 AP
 B

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 127 088 619	1 129 236 786
Inventarier	7	390 399	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 127 479 018</u>	<u>1 129 236 786</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		1 127 479 018	1 129 236 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar medlemmar, årsavgifter mm		2 487 040	2 779 481
Övriga fordringar	8	254 063	33 477 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	614 579	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 355 682</u>	<u>36 256 931</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 600 135	25 882 976
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>10 600 135</u>	<u>25 882 976</u>
Summa omsättningstillgångar		13 955 817	62 139 907
Summa tillgångar		1 141 434 835	1 191 376 693

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'MB', 'SB', 'UP', and 'AVB'.

u
B
MB
cup
R
D

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Avsättning SSM 1 944 205 kr

Alfa SSM BPI Holding AB (Alfa SSM) org nr 556840-4247 är den part som garanterar Brf Rosteriets ekonomiska ställning vid medlemmarnas tillträde och övertagande av förvaltningsansvaret.

Enligt den ekonomiska planen punkt 3 framgår att den garanterade ekonomiska ställningen ska ha följande utseende vid medlemmarnas slutliga tillträde:

Fastighetens totala anskaffningsvärde	1 129 236 786
"Dispositionsfond" = likvida medel vid tillträdet	200 000
Summa	1 129 436 786

Finansiering

Lån kreditinstitut	250 549 289
Medlemsinsatser	878 887 497
Summa	1 129 436 786

Tidpunkten för avstämning av medlemmarnas tillträde har fastställts till 2017 04 01 i enlighet med 9 § punkt 11 i entreprenadavtalet mellan Brf Rosteriet och Alfa SSM Bygg AB, org nr 556840-9303.

Enligt samma paragraf framgår även följande avseende ansvarsförhållande mellan Brf Rosteriet och Alfa SSM Bygg AB:

"Intäkter och kostnader m.m. för tiden intill avräkningsdagen"

Entreprenören erhåller Beställarens samtliga intäkter fram till avräkningsdagen. Entreprenören svarar under motsvarande tid för Beställarens samtliga kostnader som är angivna i detta kontrakt (inklusive räntekostnader). Upplupna ränteinkomster på handpenning, insats och upplåtelseavgifter tillfaller Entreprenören vid avräkningsdagen.

Belopp motsvarande avsättning för fastighetsunderhåll enligt ekonomisk plan, för tiden från entreprenadens godkännande till avräkningsdagen, ska tillgodoräknas Beställaren.

Entreprenörens och Beställarens ersättningar enligt ovan ska gå i avräkning på avräkningsdagen varvid slutreglering ska ske mellan parterna."

Summan av samtliga intäkter minus kostnader fram till och med avräkningsdagen 2017 04 01 uppgår till 1 944 205 kr. Detta belopp ska sålunda tillfalla entreprenören Alfa SSM Bygg AB.

✓
MB MB MB

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

Det som nämns ovan om avsättning för fastighetsunderhåll är beloppet å 200 000 kr som benämns Dispositionsfond i den ekonomiska planen.

Avstämning av att Brf Rosteriet får detta belopp till godo:

Eftersom Brf Rosteriet har haft en löpande förvaltning med intäkter och kostnader samt löpande kortfristiga tillgångar och skulder så är det inte möjligt att bokstavligen uppfylla löftet att lämna exakt 200 000 kr i likviditet per 2017 04 01. En beräkning får istället göras där det framgår att omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder per 2017 04 01 uppgår till minst 200 000 kr.

Omsättningstillgångar	16 638 175
Kortfristiga skulder	-16 481 112
Amortering före 2017 04 01	50 000
Summa per 2017 04 01:	207 063

1. Avskrivningar

Bolaget tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier	5 år

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

2. Intäkter	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Månadsavgifter	11 726 515	3 332 453
Avgiftsfri månad	-980 958	-
Hysesintäkter lokaler	1 377 244	86 758
Hysesintäkter garage	2 856 000	58 336
Aviserad el	504 525	-
TV- och bredbandsavgifter	564 514	161 998
Övriga intäkter	84 184	70 017
Totalt	16 132 024	3 709 562

12
 JB
 MB
 RB
 RB

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

3. Driftskostnader	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsförvaltning	1 764 058	90 213
Hissar	43 649	-
Garage	91 625	-
Reparationer	160 050	3 586
Elkostnader	1 121 315	-
Fjärrvärme	848 086	-
Vatten och avlopp	273 823	-
Sophämtning	221 229	40 158
Comhem	625 970	140 441
Fastighetsskatt	373 500 *	1 138 000
Resultat som tillfaller byggherren**	1 944 205	-
Övriga driftskostnader	32 257	21 638
Totalt	<u>7 499 767</u>	<u>1 434 036</u>

*Total fastighetsskatt uppgår till 485 tkr. Av detta står byggherren för 25%, se sid 11, avsättning SSM.

** Se sid 11, avsättning SSM

4. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	85 949	-
Försäkring	66 446	81 920
Ekonomisk förvaltning	202 772	52 774
Revisionskostnader	35 000	-
Konsultkostnader	-	95 099
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	36 859	206 154
Totalt	<u>427 026</u>	<u>435 947</u>

5. Styrelsearvoden	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna styrelsearvoden	150 000	-
	<u>150 000</u>	<u>-</u>

SB Wf RV RB
MB N

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

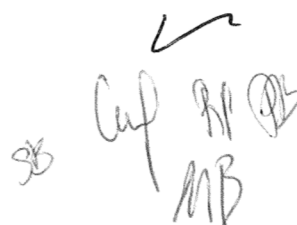
UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

6. Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde mark	556 392 143	556 025 000
Anskaffat under året	-	367 143
<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	556 392 143	556 392 143
<i>Anskaffningsvärden byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	572 844 643	-
Anskaffat under året	-	572 844 643
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	572 844 643	572 844 643
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivning på byggnader enligt plan	-	-
Årets avskrivningar på byggnader	-2 148 167	-
<i>Utgående avskrivningar enligt plan på byggnader</i>	-2 148 167	-
<i>Utgående redovisat värde på byggnader och mark</i>	1 127 088 619	1 129 236 786
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde mark	152 800 000	163 800 000
Taxeringsvärde byggnader	333 000 000	94 000 000

7. Inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets inköp	406 340	-
<i>Utgående anskaffningsvärde för inventarier</i>	406 340	-
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar på inventarier	-15 941	-
<i>Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier</i>	-15 941	-
<i>Utgående redovisat värde för inventarier</i>	390 399	-



 9B Cuf RP JB

 MB

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

8. Övriga fordringar	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Moms	-	19 675 375
Fordran parkeringsintäkter	240 733	-
Skattekontot	13 330	13 729 115
Övriga fordringar	-	72 960
Summa	254 063	33 477 450

9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	389 848	-
Upplupna intäkter	224 731	-
Summa	614 579	-

10. Skulder till kreditinstitut	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggekreditiv	-	225 000 000
Fastighetslån långfristig del	250 199 289	-
Fastighetslån kortfristig del	200 000	-
	250 399 289	225 000 000

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
SBAB	0,90%	3 mån.	83 399 289
SBAB	1,25%	3 år	83 500 000
SBAB	1,67%	5 år	83 500 000
Summa			250 399 289

11. Övriga kortfristiga skulder	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Alfa SSM Bygg AB	1 708 145	37 198 517
Alfa SSM BP 1 Holding AB	-	38 133 405
Moms	113 286	-
Summa	1 821 431	75 331 922

12. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda intäkter	3 494 389	3 416 541
Upplupna kostnader	443 382	4 500 484
Resultat som tillfaller byggherren	-	3 201 999
Summa	3 937 771	11 119 024

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2017-12-31

13. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

2016-12-31

251 000 000

2015-12-31

251 000 000

Stockholm den 7 april 2018



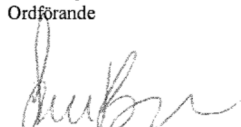
Leif Lybeck
Ordförande



Mattias Björklund



Pernilla Beckman



Stina Nordfjell Boström



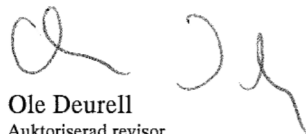
Ellinor Tiensuu Rytz



Ralf Persson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2018



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 år 2017.

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 2017 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rosteriet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

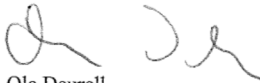
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 9 april 2018



Ole Deurell

Auktoriserad revisor