

# Årsredovisning

för

## Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2010-09-01 – 2011-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Tilläggsupplysningar	5

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Obeliskens 27, i Stockholms kommun med adress Östgötagatan 48A, 48B, 50, 52 samt Blekingegatan 48. Fastigheten har bildats genom tredimensionell fastighetsbildning.

Föreningen består av 32 bostadsrättslägenheter, 18 garageplatser samt en lokal vilken skall upplåtas med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Ordinarie styrelseledamoter under räkenskapsåret har varit:

Göran Höök  
Tomas Söderberg  
Anders Bergman

Inga ersättningar har utgått till styrelsen under räkenskapsåret.

Brf Söders Tak 1 förvaltas av Fastighets AB Stockholmia. Förvaltningsavtalet omfattar både kameral och teknisk förvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Brf Söders Tak har den 28 mars 2011 förvärvat fastigheten Obeliskens 27. Järntornstaket 1 AB förvärvade fastigheten av Bygg och Fastighets AB Järntornet, Brf Söders Tak förvärvade aktiebolaget Järntornstaket 1 AB, därefter förvärvas Fastigheten av Järntornstaket 1 AB genom en såkallad transportöverlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2010/11
Nettoomsättning	864
Resultat efter finansiella poster	248
Balansomslutning	199 552

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	247 985
disponeras så att i ny räkning överföres	247 985

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-09-01 -2011-12-31 (16 mån)</b>
Nettoomsättning		864 117 864 117
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	1	-222 368
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>641 749</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-393 764
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>247 985</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>247 985</b>

**Balansräkning** Not 2011-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4 196 931 650

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i dotterbolag

5 50 000

**Summa anläggningstillgångar**

**196 981 650**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

856

*Kassa och bank*

2 569 930

**Summa omsättningstillgångar**

**2 570 786**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**199 552 436**

*pm*

**Balansräkning** Not 2011-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Eget kapital 6  
*Bundet eget kapital*  
Inbetalda insatser 182 290 000

*Fritt eget kapital*  
Årets resultat 247 985

**Summa eget kapital 182 537 985**

Långfristiga skulder  
Skulder till kreditinstitut 7 15 000 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder 19 398

Övriga skulder 8 1 843 131

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 9 151 922

**Summa kortfristiga skulder 2 014 451**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 199 552 436**

Ställda säkerheter Inga

Ansvarsförbindelser Inga

*Flw*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Fastigheten

Förvärvet av fastigheten Obeliskan 27 skedde genom att föreningen köpte samtliga aktier i aktiebolaget Järntornstaket 1 AB vilket var ägare till fastigheten. Förvärvet har redovisats i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet av aktierna förts direkt till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen använder sig av en progressiv avskrivningsplan. Progressiva avskrivningar är en metod för anläggningar med lång livslängd och obetydlig teknisk utveckling. ( I relation till anläggningens övriga värden.) Föreningen har estimerat en genomsnittlig avskrivningsprocent om 1% årligen. Detta räkenskapsår har det ej skett någon avskrivning på grund av den upprättade avskrivningsplanen.

#### Avsättningar

Då byggnaden är uppförd 2011 bedöms inte föreningens underhållsplan leda till några fondavsättningar under i vart fall den första treårsperioden.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

*Ran*

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

(16 mån)	2010-09-01 2011-12-31	Differens %	Enl ekonomisk plan för perioden
Vatten och avlopp	-14 041	-1,85	-14 301
Fjärrvärme	-30 741	-325	-130 645
Belysning (fastighetsel)	-34 789	35,32	-22 500
Renhållning (Sopor)	-6 250	-140	-15 000
Trappstädning	-9 816	32,09	-6 666
Fastighetsskötsel	-25 000	0	-25 000
Förvaltningsarvoden	-25 000	0	-25 000
Lägenhetsarbeten	-531	-1 783	-10 000
Övriga kostnader	-76 200	100	0
	<b>-222 368</b>		<b>-249 112</b>

Övriga kostnader är hänförliga till bildandet av bostadsrättsföreningen.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-09-01 -2011-12-31
Räntekostn för långfr sk	-386 406
Övriga räntekostnader	-7 358
	<b>-393 764</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31
Inköp	57 611 650
Tillkommande utgifter under året	46 000 000
Värdeöverföring	93 320 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 931 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 931 650</b>

Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Järntornstaket 1 AB, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisas i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Posten aktier i dotterbolag har minskats med övervärdet.

*FM*

### Not 5 Andelar i dotterbolag

	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 370 000
Återbetalning	-93 320 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-93 320 000
Utgående redovisat värde	50 000

### Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat
Inbetalda Insatser	182 290 000	
Årets resultat		247 985
Belopp vid årets utgång	182 290 000	247 985

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31
SEB	3,24	2012-04-28	5 000 000
SEB	3,77	2013-04-28	5 000 000
SEB	4,69	2016-04-28	5 000 000
			15 000 000

### Not 8 Övriga skulder

	2011-12-31
Skuld mot Bygg och Fastighets AB Järntorget	1 825 331
Avräkning förvaltningsbolaget	16 346
Skuld till medlem	1 454
	1 843 131

Skulden har reglerats under första kvartalet 2012.

*Handwritten signature*



**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2011-12-31**

Upplupna kostnader	87 294
Upplupna utgiftsräntor	6 517
Förinbetalda avgifter	58 111
	<b>151 922</b>

*PM*

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

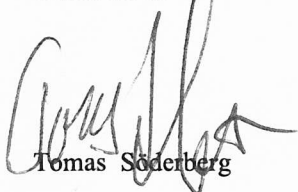
2012-05-07



Göran Höök




Anders Bergman



Tomas Söderberg

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2012-06-27.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Fredrik Mattisson  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Söders Tak 1**

**Org nr 769621-9802**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Söders Tak 1 för perioden 2010-09-01-2011-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

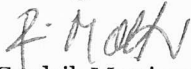
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 27 juni 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Fredrik Mattisson  
Godkänd revisor