

Årsredovisning
för
Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Tilläggsupplysningar	5

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Obeliskan 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:

Christian Almroth
Anders Bergman
Göran Höök
Jurgen Klefelt
Thina Le t.o.m. 2012-12-28
Jonas Nordin
Charlotte Rissler

Föreningsstämman har beslutat om en ersättning till styrelsen om 32 000 kr för 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

Då fastighetens byggnadsvärde på balansdagen har ett lägre värde än bokfört värde och värdet kan anses vara bestående har en anpassning av fastighetens bokförda värde gjorts. Fastighetens bokförda värde per balansdagen värderas till 120 miljoner kronor. Nedskrivningen har justerats mot fritt eget kapital i balansräkningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2010/11
Nettoomsättning	1 332	864
Resultat efter finansiella poster	-344	248
Balansomslutning	120 456	199 552

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-76 683 665
årets förlust	-344 354
	-77 028 019

behandlas så att i ny räkning överföres	-77 028 019
--	-------------

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

k

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2010-09-01 -2011-12-31 (16 mån)
Nettoomsättning	1	1 331 671 1 331 671	864 117 864 117
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-608 978	-221 837
Underhåll & reparationer	3	-28 340	-531
Avskrivningar		-120 000	0
Övriga rörelsekostnader	4	-323 050	0
		-1 080 368	-222 368
Rörelseresultat		251 303	641 749
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 731	-393 764
		-595 657	-393 764
Resultat efter finansiella poster		-344 354	247 985
Årets resultat		-344 354	247 985

r

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	119 880 000	196 931 650
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	6	0	50 000
Summa anläggningstillgångar		119 880 000	196 981 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		445	856
Övriga fordringar		11 363	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 802	0
		16 610	856
Kassa och bank		559 029	2 569 930
Summa omsättningstillgångar		575 639	2 570 786
SUMMA TILLGÅNGAR		120 455 639	199 552 436

h

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		182 290 000	182 290 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-76 683 665	0
Årets resultat		-344 354	247 985
		-77 028 019	247 985
Summa eget kapital		105 261 981	182 537 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 000 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 643	19 398
Övriga skulder		78 690	1 843 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	87 325	151 922
Summa kortfristiga skulder		193 658	2 014 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 455 639	199 552 436
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		15 000 000	0
		15 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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.) Detta räkenskapsår har avskrivningar gjorts med 120 tkr av fastighetens bokförda värde.

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.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2012	2010-09-01 -2011-12-31
Årsavgifter bostäder,andel/brf	1 230 825	864 117
Hysesintäkter lokaler ej moms	96 000	0
Övriga intäkter	4 846	0
	1 331 671	864 117

Not 2 Fastighetskostnader

	2012	2010-09-01 -2011-12-31
Vatten och avlopp	-28 568	-14 041
Fjärrvärme	-259 249	-30 741
Belysning (fastighetsel)	-41 648	-34 789
Renhållning (sopor)	-60 144	-6 250
Trappstädning	-40 252	-9 816
Fastighetsskötsel	-37 500	-25 000
Förvaltningsarvoden	-37 500	-25 000
Övriga kostnader	-32 297	-76 200
Styrelsearvoden	-40 570	0
Revisionsarvoden	-31 250	0
	-608 978	-221 837

Not 3 Underhåll & reparationer

	2012	2010-09-01 -2011-12-31
Utvändiga arbeten	-1 238	0
Invändiga arbeten	-22 586	0
Lägenhetsarbeten	-4 516	-531
	-28 340	-531

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2012	2010-09-01 -2011-12-31
Pantbrevskostnader	-301 050	0
Resultat vid försäljning av dotterbolag	-22 000	0
	-323 050	0

2

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 931 650	0
Inköp	0	57 611 650
Tillkommande utgifter under året	0	46 000 000
Värdeöverföring	0	93 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 931 650	196 931 650
Årets avskrivningar	-120 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 000	0
Årets nedskrivningar	-76 931 650	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-76 931 650	0
Utgående redovisat värde	119 880 000	196 931 650

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.

Not 6 Andelar i dotterbolag

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	93 370 000
Likvidering av dotterbolag	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	93 370 000
Återbetalning	0	-93 320 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-93 320 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	182 290 000		247 985
Nedskrivning fastighetsvärde		-76 931 650	
Disposition av föregående års resultat:		247 985	-247 985
Årets resultat			-344 354
Belopp vid årets utgång	182 290 000	-76 683 665	-344 354



Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31
SEB	3,57	2014-04-28	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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna kostnader	83 983	87 294
Upplupna utgiftsräntor	3 342	6 517
Förinbetalda avgifter	0	58 111
	87 325	151 922

✓

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

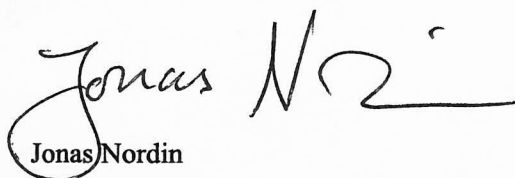
Stockholm den 10 / 6 2013



Göran Höök



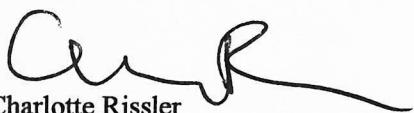
Anders Bergman



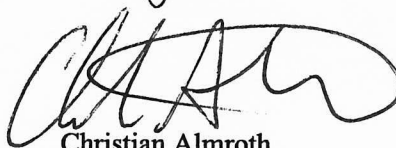
Jonas Nordin



Jürgen Klefeldt



Charlotte Rissler



Christian Almroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 juni 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Fredrik Mattisson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söders Tak 1, org. nr 769621-9802

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söders Tak 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Söders Tak 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Stockholm den 10 juni 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Fredrik Mattisson
Godkänd revisor