

Årsredovisning

för

Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 2 |
| Balansräkning | 3 |
| Tilläggsupplysningar | 5 |

~~*~~ G H CH
OR
SN OA

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Obeliskens 27, i Stockholms kommun med adress Östgötagatan 48, 48A, 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 t.o.m årsstämma.
Anders Bergman
Göran Höök
Jurgen Klefelt
Jonas Nordin
Charlotte Rissler
Olof Ander f.rån årsstämma.
Cecilia Ljunghill Westin från årsstämma.

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

Under året har en 2-års garantibesiktning utförts och de flesta åtgärder har avklarats.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2013 | 2012 | 2010/11 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 1 337 | 1 332 | 864 |
| Resultat efter finansiella poster | 84 | -344 | 248 |
| Balansomslutning | 120 586 | 120 456 | 199 552 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -77 028 019 |
| årets vinst | 83 545 |
| | -76 944 474 |

| | |
|--|-------------|
| behandlas så att i ny räkning överföres | -76 944 474 |
|--|-------------|

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

*
SN CR OA A

Resultaträkning

| | Not | 2013-01-01 -2013-12-31 | 2012-01-01 -2012-12-31 |
|--|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 336 837 1 336 837 | 1 331 671 1 331 671 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -552 277 | -608 978 |
| Underhåll & reparationer | 3 | -13 180 | -28 340 |
| Avskrivningar | | -120 000 | -120 000 |
| Övriga rörelsekostnader | 4 | 0 | -323 050 |
| | | -685 457 | -1 080 368 |
| Rörelseresultat | | 651 380 | 251 303 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 149 | 74 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -567 984 | -595 731 |
| | | -567 835 | -595 657 |
| Resultat efter finansiella poster | | 83 545 | -344 354 |
| Årets resultat | | 83 545 | -344 354 |

~~*~~

JK OR
OK OA PK
SN

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 119 760 000 | 119 880 000 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i dotterbolag | 6 | 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 119 760 000 | 119 880 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 445 |
| Aktuella skattefordringar | | 22 | 0 |
| Övriga fordringar | | 0 | 11 363 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 5 272 | 4 802 |
| | | 5 294 | 16 610 |
| Kassa och bank | | 821 158 | 559 029 |
| Summa omsättningstillgångar | | 826 452 | 575 639 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 120 586 452 | 120 455 639 |

~~*~~

h
CH
CR
GA
R

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| 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 | | -77 028 019 | -76 683 665 |
| Årets resultat | | 83 545 | -344 354 |
| | | -76 944 474 | -77 028 019 |
| Summa eget kapital | | 105 345 526 | 105 261 981 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 14 975 000 | 15 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 105 111 | 27 643 |
| Övriga skulder | | 77 621 | 78 690 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 83 194 | 87 325 |
| Summa kortfristiga skulder | | 265 926 | 193 658 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 120 586 452 | 120 455 639 |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 15 000 000 | 15 000 000 |
| | | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

~~*~~ SN CR OA AK

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.

Styrelsen är medveten om att avskrivningstakten måste ändras och man tittar hur detta ska lösas efter de nya kommande reglerna.

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

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder, andel/brf | 1 222 837 | 1 230 825 |
| Hysesintäkter lokaler ej moms | 114 000 | 96 000 |
| Övriga intäkter | 0 | 4 846 |
| | 1 336 837 | 1 331 671 |

~~*~~

h
m
ch
ar
SN OA PK

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2013 | 2012 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Vatten och avlopp | -31 384 | -28 568 |
| Fjärrvärme | -229 973 | -259 249 |
| Belysning (fastighetsel) | -28 778 | -41 648 |
| Renhållning (sopor) | -34 492 | -60 144 |
| Trappstädning | -49 921 | -40 252 |
| Fastighetsskötsel | -37 638 | -37 500 |
| Förvaltningsarvoden | -37 638 | -37 500 |
| Övriga kostnader | -33 720 | -32 297 |
| Styrelsearvoden | -40 570 | -40 570 |
| Revisionsarvoden | -22 500 | -31 250 |
| Serviceavtal | -2 234 | 0 |
| Snöröjning | -3 429 | 0 |
| | -552 277 | -608 978 |

Not 3 Underhåll & reparationer

| | 2013 | 2012 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Utvändiga arbeten | -10 489 | -1 238 |
| Invändiga arbeten | -1 479 | -22 586 |
| Lägenhetsarbeten | -1 212 | -4 516 |
| | -13 180 | -28 340 |

Not 4 Övriga rörelsekostnader

| | 2013 | 2012 |
|---|----------|-----------------|
| Pantbrevskostnader | 0 | -301 050 |
| Resultat vid försäljning av dotterbolag | 0 | -22 000 |
| | 0 | -323 050 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 120 000 000 | 196 931 650 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 120 000 000 | 196 931 650 |
| Ingående avskrivningar | -120 000 | 0 |
| Årets avskrivningar | -120 000 | -120 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -240 000 | -120 000 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -76 931 650 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 0 | -76 931 650 |

Handwritten notes and signatures:
*
CR
SN
OA
OK
CR
OK

| | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Utgående redovisat värde | 119 760 000 | 119 880 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 29 312 000 | 0 |
| Taxeringsvärden mark | 51 725 000 | 0 |
| | 81 037 000 | 0 |

Not 6 Andelar i dotterbolag

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 50 000 |
| Likvidering av dotterbolag | | -50 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 7 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 182 290 000 | -76 683 665 | -344 354 |
| Disposition av föregående års resultat: | | -344 354 | 344 354 |
| Årets resultat | | | 83 545 |
| Belopp vid årets utgång | 182 290 000 | -77 028 019 | 83 545 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2013-12-31 | Lånebelopp 2012-12-31 |
|-------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| SEB 35329854 | 3,57 | 2014-04-28 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| SEB 35329889 | 2,76 | 2018-04-28 | 4 975 000 | 5 000 000 |
| SEB 35329897 | 4,69 | 2016-04-28 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | | | 14 975 000 | 15 000 000 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| Upplupna kostnader | 80 137 | 83 983 |
| Upplupna utgiftsräntor | 3 057 | 3 342 |
| | 83 194 | 87 325 |

h
JA CH
CE
JA
OA
AK

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

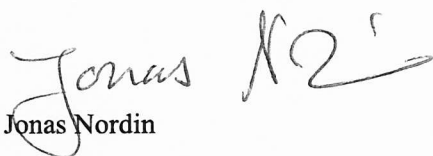
Stockholm den 10/6 2014



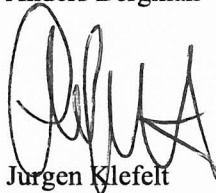
Göran Höök



Anders Bergman



Jonas Nordin



Jürgen Klefeldt



Charlotte Rissler



Olof Ander



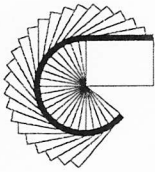
Cecilia Ljunghill Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2014

Conseil Revision AB



Peter Ryberg
Auktoriserad 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 2013.

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 2013 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 juni 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Söders Tak 1 för år 2013.

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 bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 juni 2014

Conseil Revision AB

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor