

Årsredovisning

för

Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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 är uthyrd till Novum Care AB.

Ordinarie styrelseledamoter under räkenskapsåret har varit:

Max Arehn
Jonas Nordin
Cecilia Westin Ljunghill
Eduardo Afonso (T o m 7 juni)
Olof Ander (T o m 7 juni)
Jurgen Klefelt (T o m 7 juni)
Stefan Sebö (Fr o m 8 juni)

Styrelsesuppleant under räkenskapsåret har varit:

Teddy Wennerstrand (Fr o m 8 juni)

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. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Under året har igen överlåtelse ägt rum. Antal medlemmar vid årets slut är 51 stycken.



Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 344	1 343	1 343	1 343
Resultat efter finansiella poster	-157	-276	-392	-444
Soliditet (%)	88	87	87	87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 290 000	-77 780 313	-276 021	104 233 666
Disposition av föregående års resultat:		-276 021	276 021	0
Årets resultat			156 710	156 710
Belopp vid årets utgång	182 290 000	-78 056 334	156 710	104 390 376

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-78 056 334
årets förlust	-156 710
	-78 213 044
behandlas så att i ny räkning överföres	-78 213 044
	-78 213 044

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

Ha
CH
JN
M

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 344 336	1 342 956
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 344 336	1 342 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-582 068	-645 694
Övriga externa kostnader		-900	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-600 000	-600 000
Summa rörelsekostnader		-1 182 968	-1 245 694
Rörelseresultat		161 368	97 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 078	-373 499
Summa finansiella poster		-318 078	-373 283
Resultat efter finansiella poster		-156 710	-276 021
Resultat före skatt		-156 710	-276 021
Årets resultat		-156 710	-276 021

SN
ba Ch

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	117 360 000	117 960 000
Summa materiella anläggningstillgångar		117 360 000	117 960 000
Summa anläggningstillgångar		117 360 000	117 960 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 344	0
Övriga fordringar		14 138	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 158	4 077
Summa kortfristiga fordringar		19 640	4 096
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		808 670	1 391 148
Summa kassa och bank		808 670	1 391 148
Summa omsättningstillgångar		828 310	1 395 244
SUMMA TILLGÅNGAR		118 188 310	119 355 244

SN
Ma

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

182 290 000

182 290 000

Summa bundet eget kapital

182 290 000

182 290 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-78 056 334

-77 780 313

Årets resultat

-156 710

-276 021

Summa fritt eget kapital

-78 213 044

-78 056 334

Summa eget kapital

104 076 956

104 233 666

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

13 900 000

14 875 000

Summa långfristiga skulder

13 900 000

14 875 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

51 687

35 674

Skatteskulder

33 834

2 810

Övriga skulder

120

-5 954

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

125 713

214 048

Summa kortfristiga skulder

211 354

246 578

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

118 188 310

119 355 244

3N
Mg Uh

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Bostadsrättsföreningen har tillämpat progressiv avskrivning av föreningens byggnad till och med 2013. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om en ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen har anpassat sig till dessa regler och har således övergått från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod f.ro.m 2014. Föreningen skriver av fastigheten på 200 år då byggnaden löpande underhålls.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 222 956	1 222 956
Hysesintäkter lokaler ej moms	121 380	120 000
	1 344 336	1 342 956

SN
Ma
Ch

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Vatten och avlopp	-47 738	-42 668
Fjärrvärme	-208 712	-204 615
Belysning (fastighetsel)	-32 243	-29 815
Renhållning (sopor)	-48 044	-42 717
Trappstädning	-49 090	-57 261
Fastighetsskötsel	0	-38 567
Förvaltningsarvoden	-77 823	-38 569
Styrelsearvoden	8 116	-60 277
Revisionsarvoden	-24 500	-24 500
Snöröjning	-2 037	-1 244
Fastighetsskatt	-41 394	-12 810
Snöröjning	0	-6 625
Övriga kostnader	-29 013	-28 522
	-552 478	-588 190

Not 4 Underhåll och reparationer

	2017	2016
Utvändiga arbeten	-19 469	-26 794
Invändiga arbeten	-10 121	-30 710
	-29 590	-57 504

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 000 000	120 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 000 000	120 000 000
Ingående avskrivningar	-2 040 000	-1 440 000
Årets avskrivningar	-600 000	-600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 640 000	-2 040 000
Utgående redovisat värde	117 360 000	117 960 000
Taxeringsvärden byggnader	39 384 000	39 384 000
Taxeringsvärden mark	52 897 000	52 897 000
	92 281 000	92 281 000

JN
MUM
CW

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 35329854	2,74	2019-04-28	5 000 000	5 000 000
SEB 35329889	2,76	2018-04-28	4 975 000	4 975 000
SEB 35329897	1,29	2017-04-28	3 925 000	4 900 000
			13 900 000	14 875 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Uppl kostn o förutbet int	51 675	109 546
Upplupna utgiftsräntor	0	1 701
Hysesfordringar	74 038	102 801
	125 713	214 048

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

JN
Kerff
Ch

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

Stockholm den / 2018



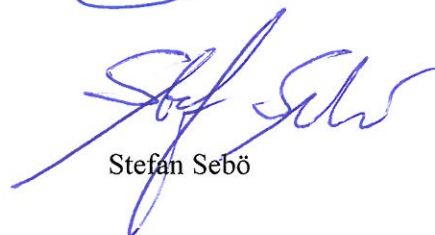
Max Arehn



Jonas Nordin



Cecilia Westin Ljunghill



Stefan Sebö

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor

Peter Ryberg
Conseil Revision AB
Linnégatan 14
114 47 Stockholm

Stockholm den 15 maj 2018

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av BRF Söders Tak 1s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2017-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande:

Årsredovisning

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2017-04-27, särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen, vilket i sin tur innebär att:
 - a) balansräkningen, resultaträkningen och noterna som helhet ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning,
 - b) de tillgångar och skulder som står i balansräkningen existerar, tillhör bolaget och är rätt värderade,
 - c) alla tillgångar och skulder finns med i balansräkningen,
 - d) resultat- och balansräkningen stämmer med bokföringen,
 - e) den information som finns i förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, resultat och ställning,
 - f) förvaltningsberättelsen och noter innehåller vad lag och god redovisningssed kräver och att
 - g) annan information i årsredovisningen stämmer med resultat- och balansräkningarnas bild av bolaget och det styrelsen känner till om bolaget.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du/ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de årsredovisningen.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som sköter företagets redovisning/biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster (definierad enligt pkt 9 och bilaga 3 i Uppdragsavtalet) för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed (enligt jävsregler i ABL och opartiskhet och självständighet enligt revisorslagen och ISA).



Cecilia Westin Ljunghill



Stefan Sebö



Jonas Nordin



Max Arehn