

# Årsredovisning

för

## Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2014

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6

CR  
SN OA AA CH  
a

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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:

Jurgen Klefelt  
Jonas Nordin  
Charlotte Rissler  
Olof Ander  
Cecilia Westin Ljunghill

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

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Bostadsrättsföreningen har tillämpat årsredovisningslagen och K2-regelverket vid upprättandet av årsredovisningen. Enligt K2-regelverket gäller att en byggnad ska skrivas av till noll kronor, det vill säga, något restvärde ska inte beräknas.

Bostadsrättsföreningen har tidigare använt sig av en progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning är numera inte en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2-reglerna och föreningen har således övergått till en linjär avskrivning av fastigheten. Detta byte av avskrivningsmetod leder till markant högre avskrivningskostnader och ett negativt resultat. Det negativa resultatet som föranletts av de ökade avskrivningskostnaderna påverkar dock inte likviditeten i föreningen som är fortsatt god.

### Medlemsinformation

Under året har tre överlåtelse ägr rum. Antal medlemmar vid årets slut är 49 stycken.

JK JN CZ  
OA HA

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2010/11</b>
Nettoomsättning	1 343	1 337	1 332	864
Resultat efter finansiella poster	-444	84	-344	248
Soliditet (%)	87	87	87	92

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-76 944 474
årets förlust	-443 785
	<b>-77 388 259</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-77 388 259
--	-------------

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

Handwritten notes in blue ink: "30 OK", "OA", "A", "a", "Ch", "a".

## Resultaträkning

	Not 1	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 342 882	1 336 837
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 342 882</b>	<b>1 336 837</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-663 251	-565 457
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-600 000	-120 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 263 251</b>	<b>-685 457</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>79 631</b>	<b>651 380</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		263	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 679	-567 984
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-523 416</b>	<b>-567 835</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-443 785</b>	<b>83 545</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-443 785</b>	<b>83 545</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-443 785</b>	<b>83 545</b>

SN OK  
OA RA Q

## Balansräkning

Not  
1

2014-12-31

2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

119 160 000

119 760 000

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

455

0

Övriga fordringar

18 005

22

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 432

5 272

**Summa kortfristiga fordringar**

**22 892**

**5 294**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 060 730

821 158

**Summa omsättningstillgångar**

**1 083 622**

**826 452**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**120 243 622**

**120 586 452**

OA  
OK  
OK  
OK  
OK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>6</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 290 000	182 290 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-76 944 474	-77 028 019
Årets resultat		-443 785	83 545
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-77 388 259</b>	<b>-76 944 474</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 901 741</b>	<b>105 345 526</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>7</b>	14 975 000	14 975 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		170 020	105 111
Skatteskulder		370	0
Övriga skulder		32 130	77 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>8</b>	164 361	83 194
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>366 881</b>	<b>265 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 243 622</b>	<b>120 586 452</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		15 000 000	15 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

Handwritten signature and initials in blue ink, including "OFA" and "SN".

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Bostadsrättsföreningen har tillämpat progressiv avskrivning av föreningens byggnad. 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. Föreningen skriver av fastigheten på 200 år då byggnaden löpande underhålls.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten 200 år

#### 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.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder, andel/brf	1 222 896	1 222 837
Hysesintäkter lokaler ej moms	120 000	114 000
Övriga intäkter	-14	0
	<b>1 342 882</b>	<b>1 336 837</b>

h  
JN  
CA  
AK

### Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Vatten och avlopp	-44 579	-31 384
Fjärrvärme	-215 283	-229 973
Belysning (fastighetsel)	-25 971	-28 778
Renhållning (sopor)	-54 024	-34 492
Trappstädning	-65 005	-49 921
Fastighetsskötsel	-37 620	-37 638
Förvaltningsarvoden	-37 620	-37 638
Övriga kostnader	-57 512	-33 720
Styrelsearvoden	-40 623	-40 570
Revisionsarvoden	-26 388	-22 500
Serviceavtal	-1 568	-2 234
Fastighetsskatt	-10 370	0
Telefon	-592	0
Snöröjning	-5 038	-3 429
	<b>-622 193</b>	<b>-552 277</b>

### Not 4 Underhåll & reparationer

	2014	2013
Utvändiga arbeten	-18 924	-10 489
Invändiga arbeten	-22 134	-1 479
Lägenhetsarbeten	0	-1 212
	<b>-41 058</b>	<b>-13 180</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 000 000	120 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-240 000	-120 000
Årets avskrivningar	-600 000	-120 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-840 000</b>	<b>-240 000</b>
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 160 000</b>	<b>119 760 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 312 000	29 312 000
Taxeringsvärden mark	51 725 000	51 725 000
	<b>81 037 000</b>	<b>81 037 000</b>

OK  
OA  
AK



### Not 6 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	182 290 000	-77 028 019	83 545
Disposition av föregående års resultat:		83 545	-83 545
Årets resultat			-443 785
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>182 290 000</b>	<b>-76 944 474</b>	<b>-443 785</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2013-12-31</b>
SEB 35329854	2,74	2019-04-28	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
			<b>14 975 000</b>	<b>15 000 000</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Upplupna kostnader	40 570	80 137
Upplupna utgiftsräntor	2 827	3 057
Förinbetalda hyror	120 964	0
	<b>164 361</b>	<b>83 194</b>

*Handwritten signature:*  
CA RUC

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

Stockholm den 28 / 5 2015



Olof Ander



Jurgen Klefelt



Charlotte Rissler



Jonas Nordin



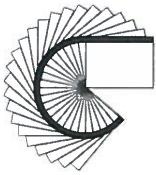
Cecilia Westin Ljunghill

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-29

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 2014.

### 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 2014 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 2014.

### 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 ersättningskyldig 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 2015-05-29

Conseil Revision AB

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor