

# Årsredovisning

för

## Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2015

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6

Mer  
OA h. R

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 (t.om. 9/6)  
Olof Ander  
Cecilia Westin Ljunghill  
Max Arehn (f.r.o.m 10/6)

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

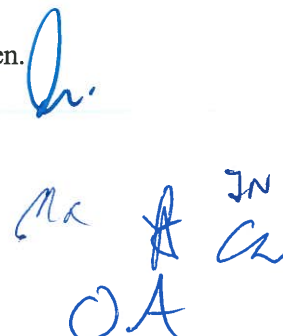
#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Bostadsrättsföreningen har tillämnat 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 f.r.o.m 2014 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 sex överlåtelse ägr rum. Antal medlemmar vid årets slut är 51 (49) stycken.



<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 343	1 343	1 337	1 332
Resultat efter finansiella poster	-392	-444	84	-344
Soliditet (%)	87	87	87	87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-77 388 258
årets förlust	-392 055
	<b>-77 780 313</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-77 780 313
--	-------------

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2015-12-31</b>	<b>-2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 342 966	1 342 882
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 342 966</b>	<b>1 342 882</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3, 4	-625 432	-663 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-600 000	-600 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 225 432</b>	<b>-1 263 251</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>117 534</b>	<b>79 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 650	-523 679
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-509 590</b>	<b>-523 416</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-392 056</b>	<b>-443 785</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-392 056</b>	<b>-443 785</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-392 055</b>	<b>-443 785</b>

## Balansräkning

Not  
1

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

118 560 000

119 160 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**118 560 000**

**119 160 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**118 560 000**

**119 160 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

445

455

Övriga fordringar

0

18 005

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 077

4 432

**Summa kortfristiga fordringar**

**4 522**

**22 892**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 164 368

1 060 730

**Summa kassa och bank**

**1 164 368**

**1 060 730**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 168 890**

**1 083 622**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**119 728 890**

**120 243 622**

*lu.*

*Ma* *A* *Ju*  
*CA*  
*OA*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 290 000	182 290 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 290 000</b>	<b>182 290 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-77 388 258	-76 944 474
Årets resultat		-392 055	-443 785
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-77 780 313</b>	<b>-77 388 259</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 509 687</b>	<b>104 901 741</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 975 000	14 975 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 975 000</b>	<b>14 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		104 949	170 020
Skatteskulder		952	370
Övriga skulder		-3 403	32 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	141 705	164 361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>244 203</b>	<b>366 881</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 728 890</b>	<b>120 243 622</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

##### *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar		15 000 000	15 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

##### Ansvarförbindelser

Inga

Inga

Na  
JA  
OA  
JA  
A

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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 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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder,andel/brf	1 222 956	1 222 896
Hysesintäkter lokaler ej moms	120 000	120 000
Övriga intäkter	10	-14
	<b>1 342 966</b>	<b>1 342 882</b>

la A JN  
OA CA

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Vatten och avlopp	-37 527	-44 579
Fjärrvärme	-202 307	-215 283
Belysning (fastighetsel)	-25 110	-25 971
Renhållning (sopor)	-54 740	-54 024
Trappstädning	-52 057	-65 005
Fastighetsskötsel	-37 578	-37 620
Förvaltningsarvoden	-37 578	-37 620
Övriga kostnader	-53 439	-57 512
Styrelsearvoden	-22 400	-40 623
Revisionsarvoden	-24 375	-26 388
Serviceavtal	-1 957	-1 568
Fastighetsskatt	-10 370	-10 370
Telefon	0	-592
Snöröjning	-11 604	-5 038
	<b>-571 042</b>	<b>-622 193</b>

### Not 4 Underhåll & reparationer

	2015	2014
Utvändiga arbeten	-16 222	-18 924
Invändiga arbeten	-38 166	-22 134
	<b>-54 388</b>	<b>-41 058</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-840 000	-240 000
Årets avskrivningar	-600 000	-600 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 440 000</b>	<b>-840 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 560 000</b>	<b>119 160 000</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>

*lv.*

*MR*  
*OAA*  
*W*  
*CL*



### 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	-76 944 474	-443 785
Disposition av föregående års resultat:		-443 784	443 785
Årets resultat			-392 055
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>182 290 000</b>	<b>-77 388 258</b>	<b>-392 055</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
SEB 35329854	2,74	2019-04-28	5 000 000	5 000 000
SEB 35329889	2,76	2018-04-28	4 975 000	4 975 000
SEB 35329897	4,69	2016-04-28	5 000 000	5 000 000
			<b>14 975 000</b>	<b>14 975 000</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna kostnader	40 570	40 570
Upplupna utgiftsräntor	2 827	2 827
Förinbetalda hyror	98 308	120 964
	<b>141 705</b>	<b>164 361</b>

MA AS JA  
OA CL

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

Stockholm den 16/5 2016



Olof Ander



Jurgen Klefett



Max Arehn



Jonas Nordin



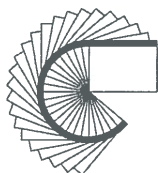
Cecilia Westin Ljunghill

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2016.

Conceit 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 2015.

### 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 2015 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 2015.

### 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 31 maj 2016

Conseil Revision AB

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor