

# Årsredovisning

för

## Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2016

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

EA SN CH  
OA HL A

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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:

Eduardo Afonso (from 14/6)  
Olof Ander  
Max Arehn  
Jurgen Klefelt  
Jonas Nordin  
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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under hösten 2016 genomfördes en garantibesiktning av fastigheten (s k femårsbesiktning).

#### **Medlemsinformation**

Under året har två överlåtelse ägr rum. Antal medlemmar vid årets slut är 52 (51) stycken.



<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 343	1 343	1 343	1 337
Resultat efter finansiella poster	-276	-392	-444	84
Soliditet (%)	87	87	87	87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	182 290 000	-77 388 258	-392 055	104 509 687
Disposition av föregående års resultat:		-392 055	392 055	0
Årets resultat			-276 021	-276 021
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>182 290 000</b>	<b>-77 780 313</b>	<b>-276 021</b>	<b>104 233 666</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-77 780 313
årets förlust	-276 021
	<del>-78 056 334</del>
behandlas så att i ny räkning överföres	-78 056 334
	<del>-78 056 334</del>

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



EFJN CR  
OA MK

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 342 956	1 342 966
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 342 956</b>	<b>1 342 966</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-645 694	-625 432
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-600 000	-600 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 245 694</b>	<b>-1 225 432</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>97 262</b>	<b>117 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 499	-509 650
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-373 283</b>	<b>-509 590</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-276 021</b>	<b>-392 056</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-276 021</b>	<b>-392 056</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-276 021</b>	<b>-392 055</b>



## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

117 960 000

118 560 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**117 960 000**

**118 560 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**117 960 000**

**118 560 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

445

Övriga fordringar

19

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 077

4 077

**Summa kortfristiga fordringar**

**4 096**

**4 522**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 391 148

1 164 368

**Summa kassa och bank**

**1 391 148**

**1 164 368**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 395 244**

**1 168 890**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**119 355 244**

**119 728 890**

EA JN CL  
CA M&A

## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### 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

-77 780 313

-77 388 258

Årets resultat

-276 021

-392 055

**Summa fritt eget kapital**

**-78 056 334**

**-77 780 313**

**Summa eget kapital**

**104 233 666**

**104 509 687**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

14 875 000

14 975 000

**Summa långfristiga skulder**

**14 875 000**

**14 975 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

35 674

104 949

Skatteskulder

2 810

952

Övriga skulder

-5 954

-3 403

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

214 048

141 705

**Summa kortfristiga skulder**

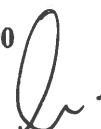
**246 578**

**244 203**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**119 355 244**

**119 728 890**



## 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 huvudintäkter, 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

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 222 956	1 222 956
Hysesintäkter lokaler ej moms	120 000	120 000
Div övriga int. momsfri	0	10
	1 342 956	1 342 966

EA JV CH  
OA Ma JJ

**Not 3 Fastighetskostnader**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Vatten och avlopp	-42 668	-37 527
Fjärrvärme	-204 615	-202 307
Belysning (fastighetsel)	-29 815	-25 110
Renhållning (sopor)	-42 717	-54 740
Trappstädning	-57 261	-52 057
Fastighetsskötsel	-38 567	-37 578
Förvaltningsarvoden	-38 569	-37 578
Styrelsearvoden	-60 277	-22 400
Revisionsarvoden	-24 500	-24 375
Serviceavtal	-1 244	-1 957
Fastighetsskatt	-12 810	-10 370
Snöröjning	-6 625	-11 605
Övriga kostnader	-28 522	-53 439
	<b>-588 190</b>	<b>-571 043</b>

**Not 4 Underhåll och reparationer**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Utvändiga arbeten	-26 794	-16 222
Invändiga arbeten	-30 710	-38 166
	<b>-57 504</b>	<b>-54 388</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
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	-1 440 000	-840 000
Årets avskrivningar	-600 000	-600 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 040 000</b>	<b>-1 440 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 960 000</b>	<b>118 560 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 384 000	29 312 000
Taxeringsvärden mark	52 897 000	51 725 000
	<b>92 281 000</b>	<b>81 037 000</b>





### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
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	0,65	2017-04-28	4 900 000	5 000 000
			<b>14 875 000</b>	<b>14 975 000</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Uppl kostn o förutbet int	109 546	40 570
Upplupna utgiftsräntor	1 701	2 827
Hysesfordringar	102 801	98 309
	<b>214 048</b>	<b>141 706</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

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

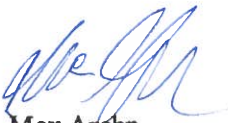
Stockholm den 20/5 2017



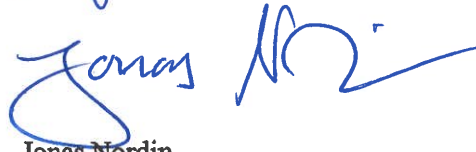
Olof Ander



Jurgen Klefelt



Max Arehn



Jonas Nordin



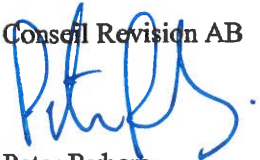
Cecilia Westin Ljunghill



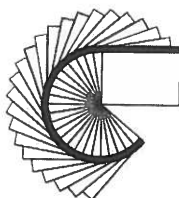
Eduardo Afonso

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2017.

Conseil Revision AB



Peter Ryberg  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Söders Tak 1  
Org.nr. 769621-9802

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Söders Tak 1 för år 2016.

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 2016 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Söders Tak 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 maj 2017

Constil Revision AB



Peter Ryberg

Auktoriserad revisor