

Årsredovisning
för
Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

1
3
4
6



Styrelsen för Brf Söders Tak 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Obeliskens 27, i Stockholms kommun med adressen Östtagötagatan 48, 48A, 50, 52 samt Blekingegatan 48. Fastigheten har bildats genom tredimensionell fastighetsbildning.

Föreningen består av 32 bostadsrättslägenheter, 18 garageplatser samt en lokal. Lokalen har under året först varit uthyrd till Novum Care AB och sedan till Niva ekonomi.

Ordinarie styrelseledamöter under räkenskapsåret har varit:

Max Arehn
Jonas Nordin
Cecilia Westin Ljunghill
Stefan Sebö

Styrelsesuppleant under räkenskapsåret har varit:

Teddy Wennerstrand
Thomas Wolauz (fr o m 180529)

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

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 346	1 344	1 343	1 343
Resultat efter finansiella poster	-200	-157	-276	-392
Soliditet (%)	88	88	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	-78 056 334	-156 710	104 076 956
Disposition av föregående års resultat:		-156 710	156 710	0
Årets resultat			-199 593	-199 593
Belopp vid årets utgång	182 290 000	-78 213 044	-199 593	103 877 363

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-78 213 044
årets förlust	-199 593
	-78 412 637

behandlas så att i ny räkning överföres	-78 412 637
	-78 412 637

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

Q.

JN
AM

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 346 388	1 344 336
Övriga rörelseintäkter		14 615	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 361 003	1 344 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-695 688	-582 068
Övriga externa kostnader		0	-900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-600 000	-600 000
Summa rörelsekostnader		-1 295 688	-1 182 968
Rörelseresultat		65 315	161 368
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 908	-318 078
Summa finansiella poster		-264 908	-318 078
Resultat efter finansiella poster		-199 593	-156 710
Resultat före skatt		-199 593	-156 710
Årets resultat		-199 593	-156 710

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	116 760 000	117 360 000
Summa materiella anläggningstillgångar		116 760 000	117 360 000
Summa anläggningstillgångar		116 760 000	117 360 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 706	1 344
Övriga fordringar		4 460	14 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 994	4 158
Summa kortfristiga fordringar		42 160	19 640
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 070 160	808 670
Summa kassa och bank		1 070 160	808 670
Summa omsättningstillgångar		1 112 320	828 310
SUMMA TILLGÅNGAR		117 872 320	118 188 310

JN MA
AL 27

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 290 000	182 290 000
Summa bundet eget kapital		182 290 000	182 290 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-78 213 044	-78 056 334
Årets resultat		-199 593	-156 710
Summa fritt eget kapital		-78 412 637	-78 213 044
Summa eget kapital		103 877 363	104 076 956
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 800 000	13 900 000
Summa långfristiga skulder		13 800 000	13 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 817	51 687
Skatteskulder		34 186	33 834
Övriga skulder		0	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	118 954	125 713
Summa kortfristiga skulder		194 957	211 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 872 320	118 188 310

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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 222 956	1 222 956
Hysesintäkter lokaler ej moms	123 432	121 380
	1 346 388	1 344 336

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Vatten och avlopp	-46 417	-47 738
Fjärrvärme	-173 662	-208 712
Belysning (fastighetsel)	-39 216	-32 243
Renhållning (sopor)	-50 543	-48 044
Trappstädning	-59 023	-49 090
Förvaltningsarvoden	-79 140	-77 823
Styrelsearvoden	-52 354	8 116
Revisionsarvoden	-24 375	-24 500
Serviceavtal	-1 268	-2 037
Fastighetskatt	-13 162	-41 394
Snöröjning	-11 452	0
Övriga kostnader	-32 457	-29 013
	-583 069	-552 478

Not 4 Underhåll och reparationer

	2018	2017
Utvändiga arbeten	-11 389	-19 469
Invändiga arbeten	-86 591	-10 121
Lägenhetsarbeten	-14 639	0
	-112 619	-29 590

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 000 000	120 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 000 000	120 000 000
Ingående avskrivningar	-2 640 000	-2 040 000
Årets avskrivningar	-600 000	-600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 240 000	-2 640 000
Utgående redovisat värde	116 760 000	117 360 000
Taxeringsvärden byggnader	39 384 000	39 384 000
Taxeringsvärden mark	52 897 000	52 897 000
	92 281 000	92 281 000

Ji.

JW MR
U

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 35329854	2,74	2019-04-28	5 000 000	5 000 000
SEB 35329889	1,05	2020-04-28	4 975 000	4 975 000
SEB 35329897	1,29	2020-04-28	3 925 000	3 925 000
			13 900 000	13 900 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

100 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Uppl kostn o förutbet int	36 528	51 675
Upplupna utgiftsräntor	1 277	0
Hysesfordringar	82 641	74 038
	120 446	125 713

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

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

Stockholm den 9 / 5 2019

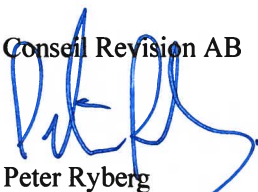

Max Arehn

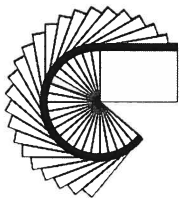

Jonas Nordin


Cecilia Westin Ljunghill


Stefan Sebö

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2019.

Consell Revision AB

Peter Ryberg
Auktoriserad revisör



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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 9 maj 2019

Conseil Revision AB



Peter Ryberg

Auktoriserad revisor