

Årsredovisning

för

Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Q.

EW PV
JN
FD

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen består av 32 bostadsrättslägenheter, 18 garageplats samt en lokal. Lokalen har under året varit uthyrd till Niva Ekonomi.

Antal styrelsemöten under året har varit 4 st.

Ordinarie styrelseledamöter under räkenskapsåret har varit:

Cecilia Westin Ljunghill, Ordförande fram till stämman
Erik Wangerid, Ordförande från stämman
Max Arehn, Ledamot fram till stämman
Malin Sundberg, Ledamot från stämman
Peter Westman, Ledamot
Erik Rempe, Ledamot
Jonas Nordin, Ledamot

Styrelsesuppleant under räkenskapsåret har varit

Theodor Wennerstrand
Thomas Wolauz

Föreningsstämman har beslutat om en ersättning till styrelsen om 32 000 kr för räkenskapsåret.

Brf Söders Tak 1 förvaltas av Fastighet AB Stockholmia. Förvaltningsavtalet omfattar både kameral och teknisk förvaltning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsföreningen har under året ändrat avskrivningstakten på byggnaden från 200 år till 100 år. Detta har man dels gjort för det ger mer rättvisande bild av fastighetens livslängd men även för att följa redovisningsmässiga rekommendationer enligt Bokföringsnämnden.

Förändringen innebär en ökad bokföringsmässig kostnad under året vilket innebär ett sämre resultat, dock innebär inte de ökade avskrivningarna ett försämrat kassaflöde för föreningen då det enbart är

Q.

bokföringsmässiga förändringar.

Medlemsinformation

Under året har två överlåtelse ägt rum. Antal medlemmar vid årets början var 51 st och vid årets slut är 50 stycken.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 384	1 369	1 346	1 344
Resultat efter finansiella poster	-823	-109	-200	-157
Soliditet (%)	88	88	88	88

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	-78 412 637	-109 186	103 768 177
Disposition av föregående års resultat:		-109 186	109 186	0
Årets resultat			-823 478	-823 478
Belopp vid årets utgång	182 290 000	-78 521 823	-823 478	102 944 699

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-78 521 823
årets förlust	-823 478
	-79 345 301

behandlas så att i ny räkning överföres	-79 345 301
	-79 345 301

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

EW PJ
SN
EZ

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 383 936	1 368 569
Övriga rörelseintäkter		9 460	2 340
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 393 396	1 370 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-880 857	-700 243
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 200 000	-600 000
Summa rörelsekostnader		-2 080 857	-1 300 243
Rörelseresultat		-687 461	70 666
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 017	-179 852
Summa finansiella poster		-136 017	-179 852
Resultat efter finansiella poster		-823 478	-109 186
Resultat före skatt		-823 478	-109 186
Årets resultat		-823 478	-109 186



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

114 960 000

116 160 000

Summa materiella anläggningstillgångar

114 960 000

116 160 000

Summa anläggningstillgångar

114 960 000

116 160 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 945

6 495

Övriga fordringar

3 042

38 494

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 040

3 981

Summa kortfristiga fordringar

10 027

48 970

Kassa och bank

Kassa och bank

1 817 931

1 474 951

Summa kassa och bank

1 817 931

1 474 951

Summa omsättningstillgångar

1 827 958

1 523 921

SUMMA TILLGÅNGAR

116 787 958

117 683 921

Q.

*EW paw
SV
EZ*

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
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		-78 521 823	-78 412 637
Årets resultat		-823 478	-109 186
Summa fritt eget kapital		-79 345 301	-78 521 823
Summa eget kapital		102 944 699	103 768 177
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 600 000	13 700 000
Summa långfristiga skulder		13 600 000	13 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 856	34 831
Skatteskulder		38 974	35 716
Övriga skulder		9 788	9 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	157 641	135 541
Summa kortfristiga skulder		243 259	215 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 787 958	117 683 921

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 100 år då byggnaden löpande underhålls.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten 100 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 223 256	1 222 982
Fastighetsskatt lok. moms	14 340	17 812
Hysesintäkter lokaler moms	146 340	127 775
	1 383 936	1 368 569

Q .

EW PW
FN
ED

Not3 Fastighetskostnader

Förvaltningsarvode har reglerats år 2020 då inte rätt arvode tagits ut år 2019. Arvodet periodiserades ej 2019 vilket leder till en stor kostnadseffekt detta år. Under 2020 har man korrigerat fastighetsskatten för att få en korrekt upptagen skatteskuld vilket innebär att man har kostnadsfört en extra skatt under året.

	2020	2019
Vatten och avlopp	-50 742	-44 502
Fjärrvärme	-228 378	-201 692
Belysning (fastighetsel)	-25 994	-35 306
Renhållning (sopor)	-38 830	-37 595
Trappstädning	-58 607	-49 077
Förvaltningsarvoden	-194 565	-80 660
Styrelsearvoden	-42 054	-42 054
Revisionsarvoden	-23 668	-23 668
Serviceavtal	-1 314	-1 276
Fastighetsskatt	-73 800	-35 364
Snöröjning	0	-9 706
Övriga kostnader	-31 827	-32 401
Advokatkostnader	-14 154	0
	-783 933	-593 301

Not 4 Underhåll och reparationer

	2020	2019
Utvändiga arbeten	-35 745	-25 898
Invändiga arbeten	-60 230	-60 644
Lägenhetsarbeten	0	-20 400
Arbeten momsad lokal	-949	0
	-96 924	-106 942

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 000 000	120 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 000 000	120 000 000
Ingående avskrivningar	-3 840 000	-3 240 000
Årets avskrivningar	-1 200 000	-600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 040 000	-3 840 000
Utgående redovisat värde	114 960 000	116 160 000
Taxeringsvärden byggnader	61 831 000	61 831 000



Taxeringsvärden mark	54 603 000	54 603 000
	116 434 000	116 434 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB 35329854	1,07	2023-04-28	5 000 000	5 000 000
SEB 35329889	0,91	2024-04-28	4 975 000	4 975 000
SEB 35329897	0,73	2022-04-28	3 625 000	3 725 000
			13 600 000	13 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl kostn o förutbet int	40 637	18 513
Upplupna utgiftsräntor	695	524
Förutbetalda hyresinkomster	0	116 504
Förutbetalda hyresinkomster	116 309	0
	157 641	135 541

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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 6 april 2021



Erik Rempe



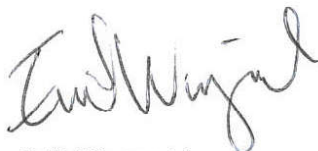
Jonas Nordin



Peter Westman



Malin Sundberg



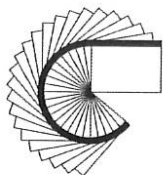
Erik Wangerid

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2021

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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 revisionsred 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. Risker 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 2020 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 6 april 2021

Conseil Revision AB

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor