

Årsredovisning

för

Brf Söders tak 2

769606-9900

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Söders tak 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Obeliskens 28, i Stockholms kommun med adress Gotlandsgatan 47, 49, 51 och 53. Fastigheten har bildats genom tredimensionell fastighetsbildning.

Föreningen består av 13 bostadsrättslägenheter och 7 garageplatser. Bostadsrättslägenheternas totala yta uppgår till 1 463 kvm.

Föreningen har idag 23 medlemmar.

Ordinarie årsstämma hölls den 16 juni 2018 och extrastämma den 12 december 2018.

Ordinarie styrelseledamöter under räkenskapsåret har varit:

Carl Jonas Agrén Ordförande
Charlotte Edenius Ledamot
Christopher Grunditz Ledamot
Anders Glenmark Ledamot

Styrelsen har under året fattat nio beslut per capsulam vilka protokollförts på styrelsemöte den 12 december 2018.

Föreningsstämman har beslutat att ordinarie styrelseledamöter ska erhålla 999 kr per verksamhetsår och person och att ersättningen ska betalas ut i december respektive innevarande verksamhetsår.

På årsstämman beslutades att välja om tidigare revisor Peter Ryberg, Conseil Revision

Brf Söders Tak 2 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 2014 övergick bostadsrättsföreningen till linjär avskrivning av fastigheten vilket ledde till markant högre avskrivningskostnader och ett redovisningsmässigt negativt resultat. Det negativa resultatet påverkade dock inte likviditeten i föreningen som är fortsatt mycket god.

Eftersom bostadsrättsföreningens fastighet är en tredimensionell fastighet är fastighetens egna installationer mycket begränsade. Det kan i detta sammanhang också noteras att föreningens fastighet har byggår 2012. Garantibesiktning skedde 2017 och vissa åtgärder kvarstår att utföra inom ramen för garantin under 2019.

Mot bakgrund av föreningens ekonomiska situation har beslutats att avsättningar till framtida underhåll ska ske först då föreningens lån har amorterats ner till 7 310 000 kr (vilket motsvarar 5 000 kr per kvm).

Under året gjordes en amortering av föreningens lån. Lånen sänkes med 250 000 SEK till sammanlagt 7 650 000 SEK. Medlen togs från kassan. Räntenivåerna för föreningens lån framgår av not 7.

Under året har även nya stadgar antagits.

Övrigt

Garaget kommer den närmaste tiden att genomgå omfattande reparationer. Riktigt vad detta kommer att innebära för föreningen är i dagsläget oklart.

Medlemsinformation

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång 23 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse ägt rum.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	690	690	690	690
Resultat efter finansiella poster	-196	-160	-238	-286
Soliditet (%)	90,2	90,0	89,7	89,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 597 000	92 000	-39 425 244	-160 437	72 103 319
Reparationsfond		-46 000	46 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-160 437	160 437	0
Årets resultat				-195 545	-195 545
Belopp vid årets utgång	111 597 000	46 000	-39 539 681	-195 545	71 907 774

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-39 539 682
årets förlust	-195 545
	-39 735 227

behandlas så att	
ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	46 000
i ny räkning överföres	-39 781 227
	-39 735 227

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		689 908	689 908
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		689 908	689 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-350 875	-321 418
Övriga externa kostnader	3	-31 846	-26 500
Personalkostnader		-3 996	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-410 000	-410 000
Summa rörelsekostnader		-796 717	-757 918
Rörelseresultat		-106 809	-68 010
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-88 736	-92 427
Summa finansiella poster		-88 736	-92 427
Resultat efter finansiella poster		-195 545	-160 437
Resultat före skatt		-195 545	-160 437
Årets resultat		-195 545	-160 437

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

79 502 475

79 912 475

Summa materiella anläggningstillgångar

79 502 475

79 912 475

Summa anläggningstillgångar

79 502 475

79 912 475

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 314

1 120

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 571

2 819

Summa kortfristiga fordringar

19 885

3 939

Kassa och bank

Kassa och bank

183 281

199 631

Summa kassa och bank

183 281

199 631

Summa omsättningstillgångar

203 166

203 570

SUMMA TILLGÅNGAR

79 705 641

80 116 045

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 597 000	111 597 000
Fond för yttre underhåll		46 000	92 000
Summa bundet eget kapital		111 643 000	111 689 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-39 539 682	-39 425 245
Årets resultat		-195 545	-160 437
Summa fritt eget kapital		-39 735 227	-39 585 682
Summa eget kapital		71 907 773	72 103 318
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
	7	7 650 000	7 900 000
Summa långfristiga skulder		7 650 000	7 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 595	16 334
Övriga skulder		3 350	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	116 923	96 393
Summa kortfristiga skulder		147 868	112 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 705 641	80 116 045

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 tidigare tillämpat progressiv avskrivning. Under 2014 övergick bostadsrättsföreningen dock till linjär avskrivning av fastigheten. Föreningen skriver av fastigheten på 200 år då byggnaden löpande underhålls.

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnaden 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 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Vatten och avlopp	-20 861	-18 438
Fjärrvärme	-109 009	-110 631
Belysning	-9 589	-10 832
Renhållning (sopor)	-31 009	-29 565
Trappstädning	-24 069	-25 180
Förvaltningsarvoden	-90 012	-84 339
Snöröjning	-7 050	0
Utvändiga arbeten	-6 085	-11 023
Invändiga arbeten	-35 990	-3 037
Lägenhetsarbeten	0	-10 190

Serviceavtal	0	-1 157
Försäkringspremier	-16 123	-15 909
Övr kostn fastighförvaltn	-900	-900
Telefon	-178	-217
	-350 875	-321 418

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	-29 375	-24 500
Bankkostnad	-2 471	-2 000
	-31 846	-26 500

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader från kreditinstitut	-88 736	-92 412
Övriga räntekostnader	0	-15
	-88 736	-92 427

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 000 000	82 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 000 000	82 000 000
Ingående avskrivningar	-2 087 525	-1 677 525
Årets avskrivningar	-410 000	-410 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 497 525	-2 087 525
Utgående redovisat värde	79 502 475	79 912 475

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Lån banker kreditinstitut	-7 650 000	-7 900 000
	-7 650 000	-7 900 000

Not 7 Datum för nästa ränteändring

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB Bolån 36692618	1,03	2019-09-28	2 500 000	2 500 000
SEB Bolån 36692669	0,93	2021-09-28	2 600 000	2 850 000
SEB Bolån 36692650	1,37	2020-09-28	2 550 000	2 550 000
			7 650 000	7 900 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	484
Uppl kostn o förutbet int	59 515	56 542
Hysesfordringar	0	39 367
Förutbetalda hyror	57 408	0
	116 923	96 393

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

Stockholm

Carl Jonas Agrén
Ordförande

Anders Glenmark
Ledamot

Charlotte Edenius
Ledamot

Christopher Grunditz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor