

Brf Södermalm
Org nr 702002-2740

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Carl-Olof Stigbäck	Ordförande	2016
Lisa Svantesson	Sekreterare	2016
Erik Svedberg	Ledamot	2017
Jonatan Hedin Persson	Ledamot	2017
Jarema Bielawski	Suppleant	2016
Elias Söderström Aupeix	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, ett konstituerande efter stämman och en extrastämma 2015-08-30 där stämman tog andra beslutet av två till att genomföra stadgeändringar.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning valdes Pia Holmberg och Rodrigo Perez.

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp motsvarande 44 400 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Harven 40, Stockholm, med adress Södermannagatan 50, 116 65 Stockholm. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus innehållande 30 lägenheter och 3 lokaler. Nybyggnadsår 1929, värdeår 1960. Total lägenhetsyta bostadsrätt 1 518,4 m², lokalyta bostadsrätt 30,3 m², lokalyta hyresrätt 238 m². Under räkenskapsåret har 6 st bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Folksam.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

8

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en fönsterrenovering av samtliga fönster på fasaden samt målat om alla dörrar utan två. Det togs beslut om att ändra stadgar för att kunna ta ut avgift för andrahandsuthyrning. Nytt hyresavtal med Udda fåglar med en högre hyra har ingåtts. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 4,75% från och med 2016.

Mindre händelser under räkenskapsåret har varit:

Nytt trinettkök i lokal - Bengalen. Målat om staket på gården. Oljat in takterrassen. Genomfört två städdagar samt en så kallad fixardag. Monterat brytskydd på alla ytterdörrar. Klottersanerat fasad samt lagt på klotterskydd. Undersökt innergårdens läckage.

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta medför bland annat att värdet på föreningens byggnad har indelats i väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden för byggnaden och jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 382 452	1 394 734	1 377 582	1 285 265
Resultat efter finansiella poster	kr	388 052	312 053	198 369	-7 359
Soliditet	%	25	21	18	15
Likviditet	%	268	274	234	162
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	640	640	640	610
Låneskuld per totala kvm	kr	3 063	3 123	3 175	3 211
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	123	124	129	118
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 724 725
Årets resultat	388 052
	-1 336 673

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	290 000
I ny räkning balanseras	-1 626 673
	-1 336 673

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	388 052
Dispositioner	-290 000
Årets resultat efter dispositioner	98 052

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	434 812
---	---------

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 382 452	1 394 734
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 382 452	1 394 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-557 749	-553 040
Periodiskt underhåll	4	0	-56 875
Övriga externa kostnader	5	-84 640	-137 177
Arvoden och personalkostnader	6	-58 350	-58 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 493	-130 748
Summa rörelsekostnader		-858 232	-936 190
Rörelseresultat		524 220	458 544
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	19 433	10 674
Finansiella kostnader		-155 601	-157 165
Summa finansiella poster		-136 168	-146 491
Resultat efter finansiella poster		388 052	312 053
Årets resultat		388 052	312 053

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen	388 052	312 053
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	56 875
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-290 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	98 052	168 928

85

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

6 544 656

6 240 875

Inventarier, verktyg och installationer

9

25 624

30 748

Summa materiella anläggningstillgångar

6 570 280

6 271 623

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 300

3 300

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 300

3 300

Summa anläggningstillgångar

6 573 580

6 274 923

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1

1

Övriga fordringar

10

47 453

51 683

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 995

15 921

Klientmedel i SHB

1 101 854

1 156 164

Summa kortfristiga fordringar

1 171 303

1 223 769

Kassa och bank

Kassa och Bank

14 638

14 888

Summa kassa och bank

14 638

14 888

Summa omsättningstillgångar

1 185 941

1 238 657

Summa tillgångar

7 759 521

7 513 580

8

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		365 177	365 177
Upplåtelseavgifter		97 260	97 260
Uppskrivningsfond		2 693 682	2 740 125
Fond för yttre underhåll		144 812	1 687
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 300 931</u>	<u>3 204 249</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 724 725	-1 940 097
Årets resultat		388 052	312 053
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 336 673</u>	<u>-1 628 044</u>
Summa eget kapital		<u>1 964 258</u>	<u>1 576 205</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 353 412	5 485 802
Summa långfristiga skulder		<u>5 353 412</u>	<u>5 485 802</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		117 075	91 760
Leverantörsskulder		83 112	28 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 664	331 603
Summa kortfristiga skulder		<u>441 851</u>	<u>451 573</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 759 521</u>	<u>7 513 580</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	6 220 000	6 220 000
Summa ställda säkerheter	<u>6 220 000</u>	<u>6 220 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

8

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,68 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	970 980	970 980
Årsavgifter lokaler	19 920	19 920
Hyror lokaler	354 016	354 016
Övriga hyrestillägg	18 804	18 804
Övriga intäkter	18 732	17 886
Återförda reserveringar	0	13 128
Brutto	1 382 452	1 394 734
Summa nettoomsättning	1 382 452	1 394 734

8

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	45 067	49 704
Reparationer, löpande underhåll	65 943	58 499
Elavgifter	53 709	53 539
Uppvärmning	220 128	222 004
Vatten och avlopp	38 546	39 017
Renhållning	36 718	35 298
Försäkringar	24 519	23 124
Kabel-TV / Internet	8 284	8 300
Övriga fastighetskostnader	7 375	6 875
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 460	56 680
Summa driftskostnader	<u>557 749</u>	<u>553 040</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Stamspolning	0	31 875
Värmekabel	0	25 000
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>56 875</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	694
Förbrukningsinventarier	0	44
Porto	210	0
Indrivning	0	1 094
Revision	10 100	8 800
Föreningsmöten	2 967	6 439
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 400	50 320
Övriga förvaltningskostnader	7 375	9 823
Konsultarvoden	6 188	54 563
Medlems- och föreningsavgifter	5 400	5 400
Summa övriga externa kostnader	<u>84 640</u>	<u>137 177</u>



Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	44 400	44 400
Sociala kostnader	13 950	13 950
Summa arvoden, personalkostnader	<u>58 350</u>	<u>58 350</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 777	10 339
Övriga ränteintäkter	330	335
Utdelning MBF	12 326	0
Summa finansiella intäkter	<u>19 433</u>	<u>10 674</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 470 401	5 470 401
Inköp/Aktiveringar	456 150	0
Uppskrivningsfond	2 693 682	2 740 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 620 233	8 210 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 166 501	-2 087 320
Årets avskrivningar	-105 926	-79 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 272 427	-2 166 501
Utgående planenligt värde	<u>6 347 806</u>	<u>6 044 025</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	196 850	196 850
Utgående planenligt värde	196 850	196 850
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 544 656</u>	<u>6 240 875</u>

5

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 559 000	15 559 000
Taxeringsvärde mark	18 658 000	18 658 000
	<u>34 217 000</u>	<u>34 217 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 200 000	32 200 000
Lokaler	2 017 000	2 017 000
	<u>34 217 000</u>	<u>34 217 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	242 589	242 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 589	242 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-211 841	-206 717
Årets avskrivningar	-5 124	-5 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-216 965</u>	<u>-211 841</u>
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>25 624</u>	<u>30 748</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	324	1 974
Skattefordringar	42 530	43 310
Övriga fordringar	4 599	6 399
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>47 453</u>	<u>51 683</u>

Not 11 Eget kapital

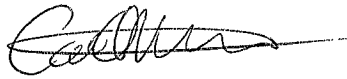
	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Uppskrivn-fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	365 177	97 260	2 740 125	1 687	-1 940 096	312 053
Avskrivning uppskrivning			-46 443		46 443	
Reservering till yttre fond				200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av yttre fond				-56 875	56 875	
Balansering av föregående års resultat					312 053	-312 053
Årets resultat						<u>388 052</u>
Belopp vid årets utgång	365 177	97 260	2 693 682	144 812	-1 724 725	388 052



Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	2,94	2016-12-30	2 989 000
Stadshypotek	1,45	2017-12-01	1 000 000
Stadshypotek	1,45	2016-03-30	1 386 673
Stadshypotek	1,45	2016-03-30	94 814
Summa:			5 470 487
Avgår kortfristig del			-117 075
Summa skulder till kreditinstitut			5 353 412
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 885 112

Stockholm 2016 - 04 - 13



Carl-Olof Stigbäck
Ordförande



Lisa Svantesson
Ledamot



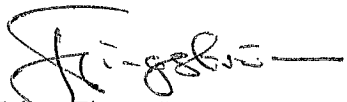
Erik Svedberg
Ledamot



Jonatan Hedin Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 19.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södermalm, org.nr 702002-2740

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södermalm 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 Bostadsrättsföreningen Södermalm 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 mig 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

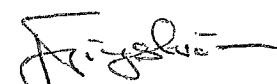
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 19 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor