

Brf Södermalm
Org nr 702002-2740

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

5

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 2014-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lisa Svantesson	Ordförande	2016
Moa Axelsson	Sekreterare	2015
Maud Berglund Le Beux	Ledamot	2015
Carl-Olof Stigbäck	Ledamot	2016
Jarema Bielawski	Suppleant	2015
Allan Zoltan	Suppleant	2015
Elias Söderström	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Johan Tingström.

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

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.

Föreningen har ett avtal med Cleaning Sthlm AB om lokalvård samt ett avtal med VM Tak & Fasad AB om snöskottning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört stamspolning i samtliga lägenheter, lokaler samt källare. En underhållsplan för fastigheten togs fram under 2014.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde.

5

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	1 394 734	1 377 582	1 285 265	1 153 302
Resultat efter finansiella poster	kr	312 053	198 369	-7 359	-541 018
Soliditet	%	21	18	15	15
Likviditet	%	274	234	162	128
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	640	640	610	582
Låneskuld per totala kvm	kr	3 123	3 175	3 211	3 256
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	124	129	118	125
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 940 097
Årets resultat	312 053
	-1 628 044

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-56 875
I ny räkning balanseras	-1 671 169
	-1 628 044

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	312 053
Dispositioner	-43 125
Årets resultat efter dispositioner	268 928

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	44 812
---	--------

Resultaträkning

Not

2014-01-01
-2014-12-31

2013-01-01
-2013-12-31

	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 394 734	1 377 582
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 394 734	1 377 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-553 040	-589 030
Periodiskt underhåll	4	-56 875	-167 031
Övriga externa kostnader	5	-137 177	-82 908
Arvoden och personalkostnader	6	-58 350	-58 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 748	-130 748
Summa rörelsekostnader		-936 190	-1 028 198
Rörelseresultat		458 544	349 384
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	10 674	7 166
Finansiella kostnader		-157 165	-158 181
Summa finansiella poster		-146 491	-151 015
Resultat efter finansiella poster		312 053	198 369
Årets resultat		312 053	198 369
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		312 053	198 369
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		56 875	167 031
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-100 000	-115 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		268 928	250 400

5

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

6 077 692

6 176 119

Fastighetsförbättringar

9

163 183

190 380

Inventarier, verktyg och installationer

10

30 748

35 872

Summa materiella anläggningstillgångar

6 271 623

6 402 371

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 300

3 300

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 300

3 300

Summa anläggningstillgångar

6 274 923

6 405 671

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

1

0

Övriga fordringar

11

51 683

55 158

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 921

21 679

Klientmedel i SHB

1 156 164

719 505

Summa kortfristiga fordringar

1 223 769

796 342

Kassa och bank

Kassa och Bank

14 888

15 138

Summa kassa och bank

14 888

15 138

Summa omsättningstillgångar

1 238 657

811 480

Summa tillgångar

7 513 580

7 217 151

5

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		462 437	462 437
Uppskrivningsfond		2 740 125	2 786 568
Fond för yttre underhåll		1 687	53 718
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 204 249</u>	<u>3 302 723</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 940 097	-2 236 940
Årets resultat		312 053	198 369
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 628 044</u>	<u>-2 038 571</u>
Summa eget kapital		<u>1 576 205</u>	<u>1 264 152</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 485 802	5 605 659
Summa långfristiga skulder		<u>5 485 802</u>	<u>5 605 659</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		104 591	77 327
Leverantörsskulder		28 210	47 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		318 772	222 884
Summa kortfristiga skulder		<u>451 573</u>	<u>347 340</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 513 580</u>	<u>7 217 151</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>

5

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt 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. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (fr o m 2014)	62 år
Immateriella tillgångar (fr o m 2014)	60 år
Innergård (fr o m 2011)	10 år
Fastighetsboxar (fr o m 2011)	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	970 980	970 980
Årsavgifter lokaler	19 920	19 920
Hyror lokaler	354 016	350 268
Övriga hyrestillägg	18 804	18 804
Övriga intäkter	17 886	17 610
Återförda reserveringar	13 128	0
Brutto	1 394 734	1 377 582
Summa nettoomsättning	1 394 734	1 377 582

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel	49 704	35 989
Reparationer, löpande underhåll	58 499	88 059
Elavgifter	53 539	64 885
Uppvärmning	222 004	231 058
Vatten och avlopp	39 017	37 024
Renhållning	35 298	29 184
Försäkringar	23 124	21 369
Kabel-TV / Internet	8 300	10 365
Övriga fastighetskostnader	6 875	14 628
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 680	56 470
Summa driftskostnader	553 040	589 031

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Stamspolning	31 875	0
Värmekabel	25 000	0
Värmepump	0	27 875
Ventilationsarbete	0	108 750
OVK besiktning	0	30 406
Summa periodiskt underhåll	56 875	167 031

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Övriga hyreskostnader	694	0
Förbrukningsinventarier	44	4 326
Indrivning	1 094	0
Revision	8 800	10 300
Föreningsmöten	6 439	3 712
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 320	48 916
Övriga förvaltningskostnader	9 823	5 094
Konsultarvoden	54 563	5 390
Medlems- och föreningsavgifter	5 400	5 170
Summa övriga externa kostnader	137 177	82 908

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	44 400	44 500
Sociala kostnader	13 950	13 981
Summa arvoden, personalkostnader	<u>58 350</u>	<u>58 481</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 339	6 831
Övriga ränteintäkter	335	335
Summa finansiella intäkter	<u>10 674</u>	<u>7 166</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 198 430	5 198 430
Ingående ackumulerade uppskrivning	2 925 897	2 925 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 124 327	8 124 327
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 145 058	-2 046 631
Årets avskrivningar	-98 427	-98 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 243 485	-2 145 058
Utgående planenligt värde	<u>5 880 842</u>	<u>5 979 269</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	196 850	196 850
Utgående planenligt värde	196 850	196 850
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 077 692</u>	<u>6 176 119</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>

5

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</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 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	271 971	271 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 971	271 971
Ingående ackumulerade avskrivningar	-81 591	-54 394
Årets avskrivningar	-27 197	-27 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 788	-81 591
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>163 183</u>	<u>190 380</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	242 589	242 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 589	242 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-206 717	-201 593
Årets avskrivningar	-5 124	-5 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 841	-206 717
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>30 748</u>	<u>35 872</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	1 974	1 639
Skattefordringar	43 310	43 520
Övriga fordringar	6 399	9 999
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>51 683</u>	<u>55 158</u>

Not 12 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	2 786 568	53 718	-2 236 940	198 369
Avskrivning uppskrivning			-46 443		46 443	
Reservering till yttre fond				115 000	-115 000	
Anspråkstagande av yttre fond				-167 031	167 031	
Balansering av föregående års resultat					198 369	-198 369
Årets resultat						<u>312 053</u>
Belopp vid årets utgång	365 177	97 260	2 740 125	1 687	-1 940 097	312 053

Not 13 Skulder till kreditinstitut

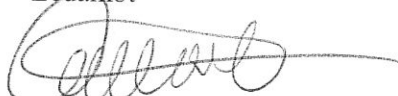
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,94	2016-12-30	3 019 500
Stadshypotek	2,69	2015-12-01	1 000 000
Stadshypotek	2,58	2015-12-30	1 462 038
Stadshypotek	2,55	2015-12-30	96 024
Summa:			5 577 562
Avgår kortfristig del			-91 760
Summa skulder till kreditinstitut			5 485 802
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			5 118 762

Stockholm 2015-04-28

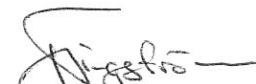

Lisa Svantesson
Ordförande


Moa Axelsson
Ledamot

~~Maud Berglund Le Beux~~
~~Ledamot~~ *Avflyttad*


Carl-Olof Stigbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-04.


Johan Tingström
Auktoriserad revisor


Allan Zoltan
Suppleant

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södermalm för år 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södermalm för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

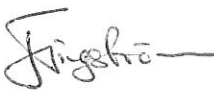
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 4 maj 2015



Johan Tingström
Auktoriserad revisor