

Brf Södermalm
Org nr 702002-2740

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

85

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lisa Svantesson	Ordförande	2014
Jimmy Flink	Vice ordförande/Sekreterare	2014
Maud Berglund le Beux	Ledamot	2015
Moa Axelsson	Ledamot	2015
Allan Zoltan	Suppleant	2014
Peter Olsson	Suppleant	2014
Åke Svan	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollsförda styrelsemöten.

Revisorer

Till revisor respektive revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Firmatecknare

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

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Pia Holmberg och Jarema Bielawski.

Arvode

Föreningsstämman reserverade 44 500 kr i arvode till styrelsen.

Förvaltning

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

Fastigheten

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 3 st bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Folksam.

87

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	640	610	582
Låneskuld per totala kvm	kr	3 175	3 211	3 476
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	129	118	133

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret haft underhåll av periodisk karaktär vad gäller byte av värmepump samt OVK-besiktning och ventilationsåtgärder.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2014.

Förslag till disposition av ansamlad förlust

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 236 940
Årets resultat	198 369
	-2 038 571

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	115 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-167 031
I ny räkning balanseras	-1 986 540
	-2 038 571

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	198 369
Dispositioner	52 031

Årets resultat efter dispositioner	250 400
------------------------------------	---------

Medel för yttre underhåll efter disposition	1 687
---	-------

5

Resultaträkning

Not

2013

2012

	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 377 582	1 285 265
Summa intäkter		1 377 582	1 285 265
Föreningens kostnader			
Drift	3	-615 468	-845 373
Arvoden, personalkostnader	4	-58 481	-42 711
Periodiskt underhåll		-167 031	0
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-56 470	-58 520
Avskrivningar byggnad	5	-98 427	-98 427
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-27 197	-27 197
Avskrivningar inventarier	7	-5 124	-5 124
Summa kostnader		-1 028 198	-1 077 352
Rörelseresultat		349 384	207 913
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	7 166	3 874
Finansiella kostnader		-158 181	-219 146
Summa finansiella poster		-151 015	-215 272
Resultat efter finansiella poster		198 369	-7 359
ÅRETS RESULTAT		198 369	-7 359

85

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

6 176 119

6 274 546

Fastighetsförbättringar

6

190 380

217 577

Inventarier, verktyg och installationer

7

35 872

40 996

Summa materiella anläggningstillgångar

6 402 371

6 533 119

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 300

3 300

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 300

3 300

Summa anläggningstillgångar

6 405 671

6 536 419

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

MBF Klientmedel i Handelsbanken

719 505

419 083

Avgifts- och hyresfordringar

0

50

Övriga kortfristiga fordringar

9

55 158

67 930

Förutbet kostnader och upplupna intäkter

10

21 679

19 487

Summa kortfristiga fordringar

796 342

506 550

Kassa och bank

15 138

15 362

Summa omsättningstillgångar

811 480

521 912

SUMMA TILLGÅNGAR

7 217 151

7 058 331

85

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatskapital

365 177

365 177

Upplåtelseavgifter

97 260

97 260

Uppskrivningsfond

2 786 568

2 833 011

Fond för yttre underhåll

53 718

3 718

Summa bundet eget kapital

3 302 723

3 299 166

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 236 940

-2 226 024

Årets resultat

198 369

-7 359

Summa fritt eget kapital

-2 038 571

-2 233 383

Summa eget kapital

1 264 152

1 065 783

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

5 605 659

5 670 123

Summa långfristiga skulder

5 605 659

5 670 123

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

64 464

64 464

Ränteskulder

12 863

14 150

Leverantörsskulder

47 129

39 647

Upplupna kostnader och förutbet intäkter

13

222 884

204 164

Summa kortfristiga skulder

347 340

322 425

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 217 151

7 058 331

Ställda säkerheter

14

6 220 000

6 220 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

8

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. 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. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Byggnaden avskrives enligt en avskrivningsplan med 1% av bokfört anskaffningsvärde. Markvärdet avskrives inte. Fastighetsförbättring Ombyggnad innergård skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 10 år. Inventarier skrivs av med rak avskrivning 10 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	970 980	943 728
Årsavgifter lokaler	19 920	0
Hyror lokaler	350 268	210 936
Övriga hyresintäkter	18 804	12 039
Övriga intäkter	17 610	118 562
Brutto	0	0
Summa nettoomsättning	1 377 582	1 285 265

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	35 989	90 861
Reparationer, löpande underhåll	88 059	240 202
Elavgifter	64 885	106 016
Uppvärmning	231 058	210 788
Vatten och avlopp	37 024	37 022
Renhållning	29 184	33 524
Försäkringar	21 369	19 069
Kabel-TV	10 365	6 177
Övriga fastighetskostnader	14 628	1 123
Övriga driftskostnader	4 326	2 138
Ekonomisk och administrativ förvaltning	48 916	47 300
Övriga förvaltningskostnader	19 366	41 703
Revisionsarvode	10 300	9 450
Summa driftskostnader	615 469	845 373

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse	44 500	32 500
Sociala kostnader	13 981	10 211
Summa arvoden, personalkostnader	<u>58 481</u>	<u>42 711</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 198 430	5 198 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 198 430	5 198 430
Ingående ackumulerade uppskrivningar	2 925 897	2 925 897
Årets uppskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 925 897	2 925 897
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 046 631	-1 948 204
Årets avskrivningar	-98 427	-98 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 145 058	-2 046 631
Utgående planenligt värde	<u>5 979 269</u>	<u>6 077 696</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	196 850	196 850
Utgående planenligt värde	196 850	196 850
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 176 119</u>	<u>6 274 546</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 559 000	14 785 000
Taxeringsvärde mark	18 658 000	17 572 000
	<u>34 217 000</u>	<u>32 357 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 200 000	30 600 000
Lokaler	2 017 000	1 757 000
	<u>34 217 000</u>	<u>32 357 000</u>

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	271 971	271 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 971	271 971
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 394	-27 197
Årets avskrivningar	-27 197	-27 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 591	-54 394
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>190 380</u>	<u>217 577</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	242 589	242 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 589	242 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-201 593	-196 469
Årets avskrivningar	-5 124	-5 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 717	-201 593
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>35 872</u>	<u>40 996</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	6 831	3 490
Övriga ränteintäkter	335	384
Summa finansiella intäkter	<u>7 166</u>	<u>3 874</u>

25

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	1 639	1 331
Skattefordringar	43 520	41 470
Övriga fordringar	9 999	25 129
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>55 158</u>	<u>67 930</u>

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	3 629
Förutbetalda driftskostnader	15 163	13 787
Övriga interimsfordringar	6 516	2 071
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>21 679</u>	<u>19 487</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</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	2 833 011	3 718	-2 226 024	-7 359
Uppskrivning						
Avskrivning uppskrivning			-46 443		46 443	
Reservering till yttre fond				50 000	-50 000	
Ianspråktagande av yttre fond						
Balansering av fg års resultat					-7 359	7 359
Årets resultat						<u>198 369</u>
Belopp vid årets utgång	365 177	97 260	2 786 568	53 718	-2 236 940	198 369

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,78	2014-01-03	97 000
Stadshypotek	2,59	2014-01-01	1 523 123
Stadshypotek	2,58	2013-12-29	3 050 000
Stadshypotek	2,78	2013-12-01	1 000 000
Summa:			5 670 123
Avgår kortfristig del			-64 464
Summa skulder till kreditinstitut			5 605 659
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			5 347 803

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	111 860	87 644
Upplupna driftskostnader	29 715	46 618
Upplupna styrelsearvoden	44 500	30 000
Upplupna revisionsarvoden	9 700	8 900
Upplupna sociala avgifter	13 981	9 426
Övriga interimsskulder	13 128	21 576
Summa	222 884	204 164

8

Not 14 Ställda säkerheter

2013-12-31

2012-12-31

Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till
kreditinstitut.

Uttagna pantbrev i fastighet

6 220 000

6 220 000

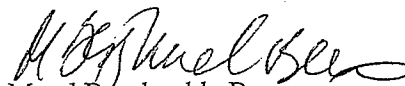
Varav i eget förvar

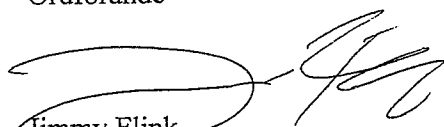
0

0

Stockholm 2014-04-17


Lisa Svantesson
Ordförande


Maud Berglund le Beux


Jimmy Flink

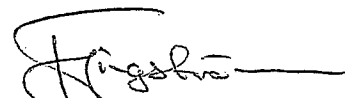
Moa Axelsson

ALLAN ZOLTAN



Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-28.

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 2013.

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 2013 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 2013.

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 oss 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 och föreningens stadgar.

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.

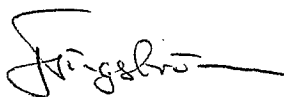
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 28 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor