

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta
769610-9003

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	10-11
Upplysningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta får härmed avge berättelse över verksamhetsåret 2015.

Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta registrerades den 11 maj 2004 hos Patent- och Registreringsverket och förvärvade den 3 oktober 2005 fastigheten Fatbursholmen 27. Styrelsens säte är Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta brf.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Fatbursholmen 27 med adresserna Siargatan 9-11, Magnus Ladulåsgatan 46 och Åsögatan 85. Fastighetens areal är 1409 kvm. Marken innehas med äganderätt. Byggnaden uppfördes 1965 och genomgick en större renovering 1999. Garagegolv och hissar genomgick större renoveringar 2011.

Bostadsrättslägenheter och lokaler

Fastigheten inrymmer 62 lägenheter om totalt 4007 kvm, 5 lokaler om 1361 kvm som upplåts med hyresrätt till företag samt 2 garageförråd på 2 respektive 10 kvm, som hyrs av medlemmar. Fastigheten inrymmer även 47 garageplatser i två plan.

Vid årsskiftet var två (2) lägenheter upplåtna med hyresrätt. En lägenhet disponeras som föreningslokal/gästlägenhet.

Lägenheternas antal och storlek fördelas enligt följande:

Lägenhetsstorlek	1 rokv	2 rokv	2 rok	3 rok	4 rok
Antal	4	11	26	18	3

Föreningsverksamhet

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj på Åsö Gymnasium. 22 röstberättigade medlemmar var närvarande. På stämman avhandlades stadgeenliga frågor såsom årsberättelse, ekonomi, val och motioner från medlemmarna. Den 10 juni hölls en extrastämma för att fastställa ändring i stadgarna rörande avgift vid andrahandsuthyrning. Vid extrastämman var 16 röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelse, revisorer och valberedning


Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Johanna Schumacher

Rune Bengtsson

Ordförande , vald till 2016

Kassör, vald till 2016 

Garage

Vi har en extern garagehyresgäst som har en mc plats. Resten av garagehyresgästerna är interna. En Mc plats finns outhyrd. Intern kö med 5 personer till parkeringsplats för bil.

Medlemsantal

Den 31 december 2015 hade föreningen 86 medlemmar.

Föreningens förvaltning

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

- | | |
|--------------------------------------|---|
| • Berendseni | entrémattor |
| • City Hiss | service av hissar |
| • Fastighetsägarna Stockholm AB | ekonomisk- och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och jourservice |
| • Fastighetsägarnas Ståd | städning |
| • Fortum Värme | fjärrvärmeleveranser |
| • Hellstens Grovsopor | sophantering grovsoprummet |
| • Nordic Green energy | elleveranser |
| • Plåt & Byggkonsult J-E Svensson AB | bevakning av tak för snö- och isröjning |
| • Plåtsupport | snö- och isröjning på tak |
| • Stockholms Stadsmission | jourtelefon för omhändertagande av hemlösa |
| • Stockholm Vatten | vattenleveranser |
| • Södermalms Lås | nyckeltillverkning |
| • Trygg Hansa | fastighetsförsäkring |
| • ComHem | kabelTV och bredband |

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB.

Viktigare händelser 2015 (utan inbördes ordning)

Brandsyn i fastighet samt gård. Separat även bilverkstad. Rapporter och åtgärder. Rökluckor besiktigade i fastigheten.


Brunnar/rör filmade och svaga delar utbytta eller relinade eller under arbete. Köksstam filmad Siargatan 9.

Rörbyte i pumpgröp i garaget pga rosthål samturstädning av pumpgröp efter tidigare garagerenovering.

Två nya tvättmaskiner per tvättstuga; torkskåp och torktumlare servade.

Spricka fasad Åsögatan/gården lagad.

Läcka Fonus åtgärdad efter skyfall. Även mindre skada efter läcka från lägenhet ovanför.

Läcka från tak Magnus Ladulåsgatan åtgärdad. 

Läcka från övre takbrunn Siarg 9 åtgärdad.

Kontrakt på förrådslokal i garage överlåten till nygammal hyresgäst SLB Bilverkstad, som även bytt ut skyltar enligt överenskommelse med stadsbyggnadskontoret.

Ventilation i tvättstuga rengjord, tak tvättat och även målat.

Fläkt bytt på ML tak.

Fläktar i trapphus servade.

Pump bytt i UC (varmvatten).

Hyra garage Fonus omförhandlad. Förhandlingar kring Fonus övriga lokaler påbörjade.

Radonmätning långtid påbörjad.

Brytlistor monterade på dörrar trapphus, UC.

Besiktning, stickprov, balkonger utförd. Trasiga balkongskydd utbytta samt lös puts åtgärdad.

Den limmade mattan bytt i hiss Siargatan 9 pga slitage.

Stadgeändring genomförd gällande avgift vid 2a handsuthyrning.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat.

Årsavgifter och hyror 2015

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Kostnader för fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningens totala driftkostnader 2015 uppgår till 2.539.041 kr och ligger inom budget.

Finansiering

Föreningens inkomster kommer från årsavgifter och hyror från boende och företag. Alla lokaler, källarförråd och parkeringsplatser är uthyrda. Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2015/16 till 49 miljoner kronor. Tre av lånen har tre års bindningstid, medan de mindre lånen har kortare bindningstid (jfr not 10 nedan).

Framtiden

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter under 2015. Ambitionen är att så långt möjligt hålla avgifterna oförändrade. Eftersom intäkterna inte ökar måste ökade kostnader mötas med att föreningen blir mer kostnadseffektiv. Styrelsen jobbar därför med att se över alla kostnader för fastigheten, där energikostnaderna är en viktig post. Vi fortsätter att kontinuerligt ompröva vissa av våra entreprenörer mot konkurrenter. Räntekostnaderna belastar föreningens ekonomi kraftigt. Då lån normalt kostar mer än vad korta ränteplaceringar kan ge i avkastning eftersträvar styrelsen att i första hand använda kassaöverskott till amortering av lånen. ~~x~~

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	4 592 588	4 819 881	4 895 966	4 855 456
Resultat efter fin. poster (tkr)	-293 766	-340 561	290 883	306 943
Soliditet (%)	63%	63%	62%	62%

Förslag till resultatdisposition 2015

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-43 767
Årets resultat	-293 766
	<hr/>
	-337 533

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-381 244
Överföring till fond för yttre underhåll	344 400
Balanserat resultat	-300 689
	<hr/>
	-337 533

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 592 588	4 819 881
Övriga rörelseintäkter	2	404 237	57 560
Summa rörelseintäkter		4 996 825	4 877 441
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 067 562	-2 619 774
Övriga externa kostnader	4	-146 291	-54 126
Personalkostnader och arvoden	5	-129 144	-117 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-946 606	-946 608
Summa rörelsekostnader		-4 289 603	-3 738 472
Rörelseresultat		707 222	1 138 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	3 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 001 147	-1 483 076
Summa finansiella poster		-1 000 987	-1 479 531
Resultat efter finansiella poster		-293 765	-340 562
Resultat före skatt		-293 765	-340 562
Skatter			
Årets resultat		-293 766	-340 561

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	133 394 984	134 320 737
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	74 766	95 619
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>133 469 750</u>	<u>134 416 356</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>133 469 750</u>	<u>134 416 356</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		568 825	-
Övriga fordringar		1 821 280	2 888 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 621	69 972
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 465 726</u>	<u>2 958 506</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		11 026	11 024
Summa kortfristiga placeringar		<u>11 026</u>	<u>11 024</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	912 984	1 518 959
Summa kassa och bank		<u>912 984</u>	<u>1 518 959</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 389 736</u>	<u>4 488 489</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>136 859 486</u>	<u>138 904 845</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 809 508	85 809 508
Fond för yttre underhåll		708 528	638 968
Terassfond		53 132	42 476
Summa bundet eget kapital		86 571 168	86 490 952
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-43 767	366 355
Årets resultat		-293 766	-340 561
Summa fritt eget kapital		-337 533	25 794
Summa eget kapital		86 233 635	86 516 746
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	49 000 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		49 000 000	50 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		293 735	822 532
Skatteskulder		265 669	528 669
Övriga skulder		900	48 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 065 547	987 978
Summa kortfristiga skulder		1 625 851	2 388 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 859 486	138 904 845

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Plåtarbeten	5%	(5%)
Maskiner	8,3%	(8,3%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 386 644	2 386 644
Hyror	2 159 925	2 414 508
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 027	14 659
Utdelning Brandkontoret	8 002	-
Övriga hyresintäkter	11 990	4 070
	<u>4 592 588</u>	<u>4 819 881</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Försäkringsersättning	260 041	48 735
Övrigt	144 196	8 825
Summa	<u>404 237</u>	<u>57 560</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	119 737	120 698
Städning	127 323	145 234
Snöröjning och trädgårdsskötsel	16 806	11 395
Reparationer	714 770	390 853
El	228 734	237 731
Uppvärmning	660 408	670 646
Vatten	81 135	63 393
Sophämtning	121 672	114 078
Försäkringspremie	84 513	77 917
Fastighetsavgift bostäder	77 066	75 454
Fastighetsskatt lokaler	188 000	188 000
Övriga fastighetskostnader	10 692	14 261
Kabel-tv/Bredband/IT	14 314	11 736
Revisionsarvode	18 000	18 250
Förvaltningsarvode ekonomi	108 085	104 840
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 863	-
Panter och överlåtelser	26 020	14 659
Förvaltningsarvode teknik	68 785	66 624
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 763	8 138
Övriga externa tjänster	11 263	11 027
	<u>2 685 949</u>	<u>2 344 934</u>
Underhåll		
VA/Sanitet	-	196 859
Ventilation	-	20 000
Stambyte	98 750	-
Lås	-	16 256
Byggnad	282 863	41 725
	<u>381 613</u>	<u>274 840</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 067 562</u>	<u>2 619 774</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	2 439	3 043
Konsultarvode	30 719	51 083
Juridiska åtgärder	113 133	-
Summa	146 291	54 126

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	93 240	93 290
Sociala kostnader	26 904	24 674
Övriga personalkostnader	9 000	-
	129 144	117 964

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	75 380 130	75 380 130
-Ombyggnad	8 374 262	8 374 262
-Mark	53 436 560	53 436 560
	137 190 952	137 190 952
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 870 215	-1 944 460
-Årets avskrivning enligt plan	-925 753	-925 755
	-3 795 968	-2 870 215
Redovisat värde vid årets slut	133 394 984	134 320 737
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 400 000	66 400 000
Mark	48 400 000	48 400 000
	114 800 000	114 800 000
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	18 800 000	18 800 000
	114 800 000	114 800 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	225 873	225 873
	<u>225 873</u>	<u>225 873</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-130 254	-109 401
-Årets avskrivning enligt plan	-20 853	-20 853
	<u>-151 107</u>	<u>-130 254</u>
Redovisat värde vid årets slut	74 766	95 619

Not 8 Kassa och bank

	2015	2014
Sparkonto	517 002	1 124 056
Sparkonto	395 982	394 903
Summa	912 984	1 518 959

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Terassfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	85 809 508	42 476	638 968	366 355	-340 561	86 516 745
Förändring under året	-	10 656				10 656
Disposition enligt stämmobeslut			69 560	-410 122	340 561	
Årets resultat					-293 766	-293 766
Belopp vid årets utgång	85 809 508	53 132	708 528	-43 767	-293 766	
			Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital		
			86 571 168	-337 532		86 233 636

Inbetalning från medlemmar för terasser
och ingår i beloppet avseende insatser.

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

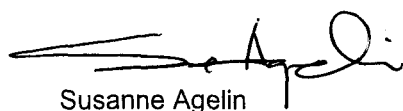
Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
SWBH	2016-11-24	2,69%	15 000 000		15 000 000
SWBH	2018-12-30	1,06%	9 000 000		10 000 000
SWBH	2017-12-20	0,99%	15 000 000		20 000 000
SWBH	3 månaders lån	0,5%	5 000 000		3 000 000
SWBH	2016-02-08	0,79%	5 000 000		2 000 000
			49 000 000		50 000 000

Underskrifter

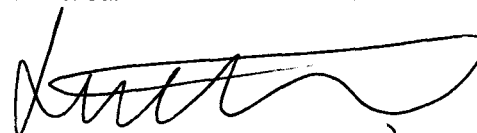
Stockholm 2016-04-29


Rune Bengtsson


Johanna Schumacher


Susanne Agelin

Catrin Jarl

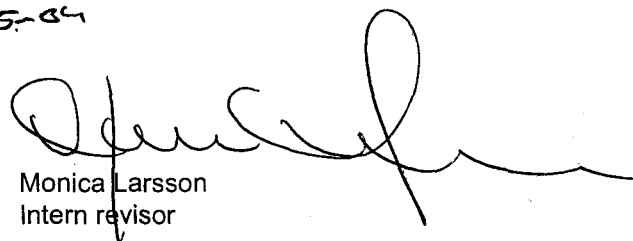

LASSE ERIKSSON
SUPPLEANT

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-04



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor


Monica Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta, org.nr. 769610-9003

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisor från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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. Revisor 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.

Anmärkning

Enligt årsredovisningslagen ska årsredovisningen undertecknas av samtliga styrelseledamöter. Underskrift saknas av en ledamot som enligt uppgift befinner sig på annan ort.

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 Söders Hjärta 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 oss om förslaget till dispositioner av 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2016

Jörgen Götehed

BoRevision

Monica Larsson