

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta**

769610-9003

Räkenskapsåret

**2012-01-01 - 2012-12-31**

## **Extra sida 1**

## **Extra Sida 2**

## **Extra sida 3**

## **Extra Sida 4**

**Extra sida 5**

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 855 456	4 668 503
		<u>4 855 456</u>	<u>4 668 503</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-2 384 266	-2 486 509
Underhåll	3	-14 316	-420 449
Avskrivningar		-386 360	-221 853
Ersättning till Fonus för garagehyra		-	-65 580
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 070 514</u>	<u>1 474 112</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	12 281	100 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 775 852	-1 748 219
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>306 943</u>	<u>-173 252</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>306 943</u>	<u>-173 252</u>
Skatt		-	16 676
<b>Årets resultat</b>		<u>306 944</u>	<u>-156 576</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	135 470 532	135 432 914
Maskiner och inventarier	7	137 325	158 178
		<u>135 607 857</u>	<u>135 591 092</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>135 607 857</u>	<u>135 591 092</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kortfristiga fordringar		147	-
Övriga fordringar		278 556	1 658 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 791	50 817
		<u>331 494</u>	<u>1 709 554</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9	2 486 445	2 401 065
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 817 939</u>	<u>4 110 619</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>138 425 796</u>	<u>139 701 711</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>10</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 871 140	69 871 140
Upplåtelseavgifter		14 225 676	14 225 676
Fond för yttre underhåll		117 537	259 742
		<u>84 214 353</u>	<u>84 356 558</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		289 959	304 330
Årets resultat		306 944	-156 576
		<u>596 903</u>	<u>147 754</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>84 811 256</u>	<u>84 504 312</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Terassfond		21 164	10 580
		<u>21 164</u>	<u>10 580</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	50 000 000	50 000 000
		<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		105 902	1 791 095
Skatteskulder		461 925	454 858
Övriga skulder	12	1 713 292	1 753 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 312 257	1 187 474
		<u>3 593 376</u>	<u>5 186 819</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>138 425 796</u>	<u>139 701 711</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		75 000 000	75 000 000
<b>Summa</b>		<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,267
-Ombyggnad	2
-Maskiner	8,33
-Inventarier	10

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	2 386 644	2 386 644
Hyror	2 410 508	2 258 227
Försäkringsersättning	42 894	3 779
Övriga intäkter	15 410	19 853
<b>Summa</b>	<b>4 855 456</b>	<b>4 668 503</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	102 688	113 529
Städning	117 535	121 715
Trädgårdsskötsel och snöskottning	80 985	41 758
Reparationer	201 675	313 157
El	263 626	251 913
Uppvärmning	703 213	639 232
Vatten	95 309	77 940
Sophämtning	97 099	99 692
Försäkringspremier	64 922	61 791
Självrisk	-	42 800
Fastighetsskatt	232 110	228 204
Övriga fastighetskostnader	50 538	38 780
Kabel TV	10 522	12 944
Styrelsearvoden	90 200	88 200
Sociala avgifter	28 341	27 712
Revisionsarvoden	17 375	16 750
Kostnad styrelsemöte/årstämma	4 700	25 138
Förvaltningsarvode	161 312	157 924
Övr externa tjänster	44 468	99 749
Övriga driftskostnader	17 648	27 581
<b>Summa</b>	<b>2 384 266</b>	<b>2 486 509</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

	2012	2011
Ombyggnad Lägenhet 61	-	39 635
Vattenskada	-	19 570
Målning	-	258 313
El	-	27 250
Hissar	-	41 750
Övrigt	14 316	33 931
	<b>14 316</b>	<b>420 449</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	12 281	99 700
Ränteintäkter skattefria	-	1 155
<b>Summa</b>	<b>12 281</b>	<b>100 855</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader till kreditinstitut	1 775 852	1 748 219
<b>Summa</b>	<b>1 775 852</b>	<b>1 748 219</b>

## Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	75 380 130	75 380 130
-Ombyggnad	8 225 349	-
-Mark	53 436 560	53 436 560
-Pågående ombyggnad	-	7 822 224
	<u>137 042 039</u>	<u>136 638 914</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 206 000	-1 005 000
-Årets avskrivning enligt plan	-365 507	-201 000
	<u>-1 571 507</u>	<u>-1 206 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>135 470 532</b>	<b>135 432 914</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	48 800 000	48 800 000
Mark	43 948 000	43 948 000
	<u>92 748 000</u>	<u>92 748 000</u>
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	14 748 000	14 748 000
	<u>92 748 000</u>	<u>92 748 000</u>

## Not 7 Maskiner o Inventarier

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	225 873	225 873
	<u>225 873</u>	<u>225 873</u>
-Vid årets början	-67 695	-46 842
-Årets avskrivning enligt plan	-20 853	-20 853
	<u>-88 548</u>	<u>-67 695</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>137 325</b>	<b>158 178</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Trygg Hansa	50 138	48 209
Com Hem	2 653	2 608
	<u>52 791</u>	<u>50 817</u>

## Not 9 Kassa och bank

	2012	2011
Kassa	3 000	3 000
Swedbank	1 047 894	1 497 370
SHB konto Fastighetsägarna	1 435 551	900 695
	<b>2 486 445</b>	<b>2 401 065</b>

## Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelser avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	69 871 140	14 225 676	259 742	304 330	-156 576	84 504 312
Disposition enligt stämmobeslut			-142 205	-14 371	156 576	
Förändring under året	-	-				
Årets resultat					306 944	306 944
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 871 140</b>	<b>14 225 676</b>	<b>117 537</b>	<b>289 959</b>	<b>306 944</b>	
		<b>84 214 353</b>		<b>596 903</b>		<b>84 811 256</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Swedbank	2014-01-24	4,44%	15 000 000		15 000 000
Swedbank	2013-02-22	2,92%	10 000 000		10 000 000
Swedbank	2015-02-25	3,32%	20 000 000		20 000 000
Swedbank	rörligt		3 000 000		3 000 000
Swedbank	rörligt		2 000 000	-	2 000 000
			<b>50 000 000</b>	<b>-</b>	<b>50 000 000</b>

## Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2012	2011
Utgående moms för uthyrning	0	-27 500
Källskatt arvoden	0	-12 600
Hysesdepositioner	-600	-600
Terasser inbetalningar av boende	-1 712 692	-1 712 692
	<b>-1 713 292</b>	<b>-1 753 392</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Förutbetalda hyror och avgifter	652 182	652 679
Räntor	408 405	411 474
Arvodesskuld revision	17 000	16 500
Fortum och Kraft och Kultur el kostnader	14 314	-
Fortum Värme	121 441	82 789
Stockholm Vatten	5 236	4 000
Hellsten renhållning	3 497	2 981
Plåt & Byggkonsult	63 802	-
Una portar, Södermalms lås	18 016	-
Fastighetsägarna Överlåtelse och panter	8 360	3 853
Övrigt	4	13 198
	<b>1 312 257</b>	<b>1 187 474</b>

### Underskrifter

Stockholm 2013- - .

Rune Bengtsson

Olof Allnér

Susanne Agelin

Johanna Schumacher

Gerhard Hoberstorfer

Min revisionsberättelse har lämnats 2013- - .  
Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed  
Borevision

Monica Larsson