

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta**  
769610-9003

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-7         |
| Resultaträkning              | 8           |
| Balansräkning                | 9-10        |
| Noter                        | 11          |
| Noter till resultaträkning   | 11-13       |
| Noter till balansräkning     | 13-15       |
| Övriga noter                 | 16          |
| Underskrifter                | 17          |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta får härmed avge berättelse över verksamhetsåret 2017.

### 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 enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### 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, 4 lokaler om 1361 kvm som upplåts med hyresrätt till företag samt 1 garageförråd på 2 kvm, som hyrs av medlemmar. Fastigheten inrymmer även 47 garageplatser i två plan.

Vid årsskiftet var två (2) lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Lägenheternas antal och storlek fördelas enligt följande:

| Lägenhetsstorlek | 1 rok | 2 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Antal            | 4     | 11    | 26    | 18    | 3     |

### Föreningsverksamhet

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj på Åsö Gymnasium. 20 röstberättigade medlemmar var närvarande. På stämman avhandlades stadgeenliga frågor såsom årsberättelse, ekonomi, val och motioner från medlemmarna. *no*

## Styrelse, revisorer och valberedning

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

### Styrelseledamöter

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Johanna Schumacher | Ordförande , vald till 2019 |
| David Sellberg     | Kassör, vald till 2018      |
| Monica Larsson     | Sekreterare, vald till 2018 |
| Lasse Eriksson     | Ledamot, vald till 2018     |
| Agneta Altino      | Ledamot, vald till 2019     |

### Styrelsesuppleant

Susanne Agelin, vald till 2018

### Revisorer

Rune Bengtsson Intern ordinarie

Utöver stämموvalda revisorer har Joakim Häll, BoRevision AB, anlåtats av föreningen i revisionsarbetet. Suppleant för honom är Jörgen Götehed, BoRevision AB.

### Valberedning

Eva Norling (sammankallande), Lena Ahlberg och Katarina Cooper.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

Vid styrelsemötena har protokoll förts med angivande av sakfrågan och vilket beslut som fattats.

### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### Arvoden

Stämman 2017 beslöt att arvode till styrelsen skulle utgå med två prisbasbelopp under mandatperioden att fördelas inom styrelsen. Till revisorerna utgår 0,1 prisbasbelopp i arvode. Halva arvodet för styrelsen betalades ut i december 2017. Resterande arvode för styrelse och revisorer betalas ut efter årsstämman 2018.

### Hemsida

Föreningens hemsida [www.brfsodershjarta.wordpress.com](http://www.brfsodershjarta.wordpress.com) innehåller information för medlemmar och spekulanter. Här finns bl.a. föreningens alla boenderegler och stadgar. Även instruktioner för att genomföra en felanmälan och kontakter till föreningens förvaltare och styrelse finns tillgängligt. Hemsidan ersätter helt informationspärmen som tidigare innehållit regler och information för föreningens medlemmar

### Försäljningar och upplåtelse

Tio lägenheter har under året överlåtits genom försäljning. *MA*

**Garage**

Vi har tre externa garagehyresgäster som hyr 3 st mc-platser. Resten av garagehyresgästerna är interna. Två platser för Mc är outhyrda. Intern kö med 8 personer till parkeringsplats för bil.

**Medlemsantal**

Den 31 december 2017 hade föreningen 94 medlemmar.

**Föreningens förvaltning****Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal**

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| • Mattadoor                          | entrémattor   |
| • City Hiss                          | service av hissar   |
| • Fastighetsägarna Stockholm AB      | ekonomisk- och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och jourservice |
| • Fastighetsägarnas Städ             | städning  |
| • Fortum Värme                       | fjärrvärmeleveranser  |
| • Reno Norden                        | hushållssopor   |
| • Veolia                             | grovsopor   |
| • Kraft och Kultur i Sverige AB      | elleveranser  |
| • Plåt & Byggkonsult J-E Svensson AB | bevakning av tak för snö- och isröjning                               |
| • Plåtsupport                        | snö- och isröjning på tak   |
| • Stockholm Vatten                   | vattenleveranser  |
| • Södermalms Lås                     | nyckeltillverkning  |
| • Trygg Hansa                        | fastighetsförsäkring  |
| • ComHem                             | kabelTV och bredband  |

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret (utan inbördes ordning)**

Avbetalning på föreningens lån 500.000 kr

Stampolning/avlufning fastighet

OVK samt flödesschema ventilation

Installation av ny ventilationsfläkt uppgång Magnus Ladulåsgatan

Omförhandling hyreskontrakt Svenskt Adm Team

Klottersanering, flertal gånger

Förberedande åtgärder för ny hyresgäst lokal Fonus

Förberedande arbete omförhandling av hyreskontrakt lokal 65 och 67

Offertter byte av belysning till LED i garage (påbörjat projekt)

Bredbandsgruppen har tagit fram förslag till fiberinstallation

Service av garageport

Byte av kåpor utebelysning pga skadegörelse

Byte av styrenhet korgdörrar hiss Siarg. 11

Åtgärd tilluftsfläkt, torktumlare och rengöring ventilation tvättstuga

Åtgärd skadegörelse hiss Siarg. 9

Störningsärende

Filterbyten fläktar, samtliga i fastigheten

### **Gården**

Innergården har under året sedvanligt städats och underhållits under föreningens städdagar.

### **Städrond**

Två gånger per år går städningen för hela fastigheten igenom i samarbete med Fastighetsägarna.


### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Föreningen har även tecknat ansvarsförsäkring som fastighetsägare, rättsskyddsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelse och revisorer.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### **Årsavgifter och hyror 2017**

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. 

**Kostnader för fastighetens förvaltning och skötsel**

Föreningens totala driftkostnader 2017 uppgår till 2 729 292 kr och ligger inom budget.

**Finansiering**

Föreningens inkomster kommer från årsavgifter och hyror från boende och företag. Alla lokaler, källarförråd och parkeringsplatser är uthyrda förutom 2 st Mc-platser. Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2017/18 till 45,5 miljoner kronor.

**Framtiden**

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter under 2018. 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. *me*

**Flerårsöversikt**

|                                  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 5 017 | 5 001 | 4 585 | 4 820 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 647   | 647   | -294  | -341  |
| Soliditet (%)                    | 66%   | 66%   | 63%   | 62%   |

**Förändringar i eget kapital**

|  | Medlems<br>-insatser | Terassfond | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|----------------------|------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                             | 88 309 508           | 63 788     | 671 684                        | -300 688               | 647 368           |
| <i>Resultatdisposition<br/>enligt föreningsstämma:</i> |                      |            |                                |                        |                   |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll              |                      |            | 388 200                        | -388 200               |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                             |                      |            |                                | 647 368                | -647 368          |
| Upplåtelse av<br>ny lägenhet                           | -                    | 10 728     |                                |                        |                   |
| Årets resultat   |                      |            |                                |                        | 646 669           |
| Belopp vid<br>årets utgång                             | 88 309 508           | 74 516     | 1 059 884                      | -41 520                | 646 669           |

*no*

## Resultatdisposition

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <hr/>                                   |                    |
| <b>Förslag till resultatdisposition</b> |                    |
| Balanserat resultat                     | -41 520            |
| Årets resultat                          | <u>646 669</u>     |
| <b>Totalt</b>                           | <b>605 149</b>     |
|   |                    |
| Avsättning till yttre fond              | 388 200            |
| Uttag ur yttre fond                     | -216 031           |
| Balanseras i ny räkning                 | <u>432 980</u>     |
| <b>Summa</b>                            | <b>605 149</b>     |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. ✓



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 017 261                         | 5 000 668                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 5 000                             | 5 532                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 022 261</b>                  | <b>5 006 200</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4          | -2 729 292                        | -2 608 330                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -13 774                           | -86 704                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -117 805                          | -120 152                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 009 389                        | -946 609                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 870 260</b>                 | <b>-3 761 795</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>1 152 001</b>                  | <b>1 244 405</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 129                               | 9 216                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -505 461                          | -606 252                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-505 332</b>                   | <b>-597 036</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>646 669</b>                    | <b>647 369</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>646 669</b>                    | <b>647 369</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>646 669</b>                    | <b>647 368</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i>  | <i>2016-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 7          | 131 480 661        | 132 469 230        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 8          | 33 091             | 53 911             |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | <u>131 513 752</u> | <u>132 523 141</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>131 513 752</u> | <u>132 523 141</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 3 915              | 10 049             |
| Övriga fordringar                            | 9          | 3 150 388          | 2 820 163          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | <u>73 792</u>      | <u>72 021</u>      |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | <u>3 228 095</u>   | <u>2 902 233</u>   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar              |            | <u>11 026</u>      | <u>11 026</u>      |
| Summa kortfristiga placeringar               |            | <u>11 026</u>      | <u>11 026</u>      |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                    |                    |
| Kassa och bank                               | 10         | <u>2 148 437</u>   | <u>1 133 309</u>   |
| Summa kassa och bank                         |            | <u>2 148 437</u>   | <u>1 133 309</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>5 387 558</u>   | <u>4 046 568</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>136 901 310</u> | <u>136 569 709</u> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i>  | <i>2016-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | <b>11</b>  |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 88 309 508         | 88 309 508         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 059 884          | 671 684            |
| Terassfond                                   |            | 74 516             | 63 788             |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 89 443 908         | 89 044 980         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -41 520            | -300 688           |
| Årets resultat                               |            | 646 669            | 647 368            |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 605 149            | 346 680            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>90 049 057</b>  | <b>89 391 660</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 45 500 000         | 46 000 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 45 500 000         | 46 000 000         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 237 475            | 183 709            |
| Skatteskulder                                |            | 56 399             | 39 054             |
| Övriga skulder                               |            | 16 434             | 1 800              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 041 945          | 953 486            |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 1 352 253          | 1 178 049          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>136 901 310</b> | <b>136 569 709</b> |

*W*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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. *W*

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 2 403 348        | 2 401 812        |
| Hyror                                  | 2 580 274        | 2 574 188        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 21 940           | 20 609           |
| Övriga hyresintäkter                   | 11 699           | 4 059            |
|  | <u>5 017 261</u> | <u>5 000 668</u> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|        | 2017         | 2016         |
|--------|--------------|--------------|
| Övrigt | 5 000        | 5 532        |
| Summa  | <u>5 000</u> | <u>5 532</u> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 132 759          | 127 147          |
| Städning   | 135 730          | 132 949          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 18 666           | 116 555          |
| Trädgårdsskötsel                                 | 3 309            | 4 543            |
| Snöröjning                                       | 14 815           | 10 978           |
| Reparationer                                     | 203 489          | 227 254          |
| El   | 293 757          | 266 914          |
| Uppvärmning                                      | 785 545          | 778 887          |
| Vatten   | 91 369           | 86 909           |
| Sophämtning                                      | 132 273          | 131 802          |
| Försäkringspremie                                | 93 002           | 89 121           |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 81 530           | 78 616           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 214 000          | 214 000          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 14 416           | 69 764           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 12 203           | 9 828            |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 109 041          | 130 010          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 3 506            | 2 213            |
| Panter och överlåtelser                          | 25 700           | -                |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 72 652           | 71 420           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 14 625           | 14 200           |
| Juridiska åtgärder                               | 47 462           | 29 795           |
| Övriga externa tjänster                          | 13 412           | 11 862           |
|  | <u>2 513 261</u> | <u>2 604 767</u> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| VA/Sanitet                                       | 162 382          | -                |
| Ventilation                                      | 35 830           | -                |
| Hissar   | 5 700            | -                |
| Byggnad  | 12 119           | -                |
| Tak  | -                | 3 563            |
|  | <u>2 729 292</u> | <u>2 608 330</u> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>2 729 292</b> | <b>2 608 330</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2017          | 2016          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 9 294         | 2 790         |
| Konsultarvode   | -             | 65 914        |
| Revisionarvode  | 4 480         | 18 000        |
| <b>Summa</b>    | <b>13 774</b> | <b>86 704</b> |

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2017           | 2016           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 89 596         | 93 180         |
| Sociala kostnader | 28 209         | 26 972         |
|                   | <b>117 805</b> | <b>120 152</b> |

Föreningen har ingen anställd personal

### Noter till balansräkning

#### Not 7 Byggnader och mark

|  | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                    |                    |
| Vid årets början                               |                    |                    |
| -Byggnad                                       | 75 380 130         | 75 380 130         |
| -Ombyggnad                                     | 8 374 262          | 8 374 262          |
| -Mark  | 53 436 560         | 53 436 560         |
|  | <b>137 190 952</b> | <b>137 190 952</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                    |                    |
| -Vid årets början                              | -4 721 722         | -3 795 968         |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -988 569           | -925 754           |
|  | <b>-5 710 291</b>  | <b>-4 721 722</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>131 480 661</b> | <b>132 469 230</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                      | 66 400 000         | 66 400 000         |
| Mark   | 63 000 000         | 63 000 000         |
|  | <b>129 400 000</b> | <b>129 400 000</b> |
| <b>Bostäder</b>                                | <b>108 000 000</b> | <b>108 000 000</b> |
| Lokaler  | 21 400 000         | 21 400 000         |
|  | <b>129 400 000</b> | <b>129 400 000</b> |

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | <u>225 873</u> | <u>225 873</u> |
|   | 225 873        | 225 873        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -171 962       | -151 107       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | <u>-20 820</u> | <u>-20 855</u> |
|   | -192 782       | -171 962       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>33 091</b>  | <b>53 911</b>  |

### Not 9 Övriga fordringar

|                                  | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                      | 16 268           | -9 350           |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | <u>3 134 120</u> | <u>2 829 513</u> |
|                                  | <b>3 150 388</b> | <b>2 820 163</b> |

### Not 10 Kassa och bank

|              | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|--------------|------------------|------------------|
| Sparkonto    | 1 752 455        | 737 327          |
| Sparkonto    | <u>395 982</u>   | <u>395 982</u>   |
| <b>Summa</b> | <b>2 148 437</b> | <b>1 133 309</b> |

## Not 11 Eget kapital

|   | Bundet eget kapital  |                                   |                                | Fritt eget kapital               |                   |                   |
|---|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|   | Medlems-<br>insatser | Terassfond                        | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat           | Årets<br>resultat | Summa             |
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 88 309 508           | 63 788                            | 671 684                        | -300 688                         | 647 368           | 89 391 660        |
| <i>Resultatdisposition<br/>enl. föreningsstämma</i> |                      |                                   |                                |                                  |                   |                   |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                      |                                   | 388 200                        | -388 200                         |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                                   |                                | 647 368                          | -647 368          |                   |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                     | -                    | 10 728                            |                                |                                  |                   | 10 728            |
| Årets resultat                                      |                      |                                   |                                |                                  | 646 669           | 646 669           |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>88 309 508</b>    | <b>74 516</b>                     | <b>1 059 884</b>               | <b>-41 520</b>                   | <b>646 669</b>    |                   |
|   |                      | <b>Totalt bundet eget kapital</b> | <b>89 443 908</b>              | <b>Totalt fritt eget kapital</b> |                   | <b>90 049 057</b> |

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

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2017-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2016-12-31 |
|------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Swedbank   | 2019-11-25                     | 0,99% | 14 000 000                |                          | 14 000 000                |
| Swedbank   | 2018-12-20                     | 1,06% | 9 000 000                 |                          | 9 000 000                 |
| Swedbank   | 3-månader                      | 0,66% | 14 500 000                |                          | 15 000 000                |
| Swedbank   | 2018-02-23                     | 0,82% | 3 000 000                 |                          | 3 000 000                 |
| Swedbank   | 2018-01-25                     | 0,83% | 5 000 000                 |                          | 5 000 000                 |
|            |                                |       | <b>45 500 000</b>         |                          | <b>46 000 000</b>         |

24



## Övriga noter


### Not 13 Ställda säkerheter

|   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | 75 000 000        | 75 000 000        |
| Fastighetsinteckningar  |                   |                   |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>   | <b>75 000 000</b> | <b>75 000 000</b> |

### Not 14 Eventualförpliktelser

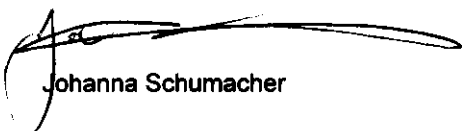
|                                    | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat 

## Underskrifter

Stockholm 2018-04-14

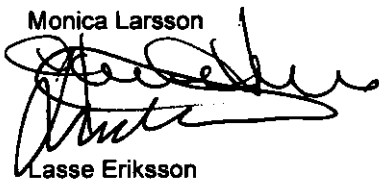


Johanna Schumacher



David Sellberg

Monica Larsson



Lasse Eriksson



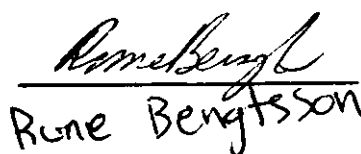
Agneta Altino

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2018



Joakim Häll  
Av föreningen vald revisor



Rune Bengtsson

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söders Hjärta för år 2017.

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 2017 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

*[Handwritten signature]*

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söders Hjärta för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 april 2018



Joakim Häll  
BoRevision AB



Rune Bengtsson  
Förtroendevald revisor

Till styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta**  
**Org.nr: 769610-9003**

## **Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31**

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

- \* Kontroll av ingående balanser
- \* Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- \* Avstämning av tillgångar och skulder
- \* Granskning av större förändringar i balansräkningen
- \* Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- \* Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2017 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen.

Under revisionen jag gjort nedanstående noteringar som jag via denna rapport framför till er i styrelsen.

### **Föreningens klassificering av lån**

Föreningen har skulder till kreditinstitut som i årsredovisningen för 2017 klassificerats som långfristiga trots att de förfaller inom ett år. Då förfallotidpunkten ligger inom ett år är dessa skulder att betrakta som kortfristiga och borde därför i årsredovisningen ha redovisats under rubriken kortfristiga skulder till kreditinstitut. Finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär och kortfristiga lån bör kunna förlängas varför jag lämnat denna omständighet utan ytterligare åtgärd.

*Jag förutsätter att denna skrivelse behandlas av styrelsen och protokollförs.*

Stockholm 2018-04-18

Med vänliga hälsningar



Joakim Häll  
BoRevision AB

## Till Revisorn i Brf Söders hjärta

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för **Brf Söders hjärta** för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

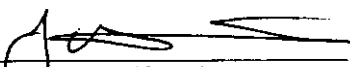
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 18/ 4 2018

**Brf Söders hjärta**

  
Styrelsens ordförande  
Johanna Schercher