

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta
769610-9003

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	15

LE A. 05
12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta får härmed avge berättelse över verksamhetsåret 2018.

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 (1999:1229).

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. Garage och hissar renoverades 2011, därefter trapphus 2012. Fastigheten har också genomgått renoveringsarbeten efter brand, bl.a. ett nytt tak. Relining och byte av skadade rör 2013-2015. Nya tvättmaskiner 2015. Nytt tak 2013 och ny fläkt 2017 på Magnus Ladulåsgatans del av fastigheten. Nytt torskskåp i en av tvättstugorna 2018. Belysning garage 2018. Fönstermålning lokal nb.

Bostadsrättslägenheter och lokaler

Fastigheten inrymmer 62 lägenheter om totalt 4007 kvm, 5 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 en (1) lägenhet upplåten 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 16 maj på Åsö Gymnasium. 17 röstberättigade medlemmar var närvarande. På stämman avhandlades stadgeenliga frågor såsom årsberättelse, ekonomi, val och motioner från medlemmarna.

Styrelse, revisorer och valberedning

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

LE M A. JS
Rö

Styrelseledamöter

Johanna Schumacher

Rune Bengtsson

Monica Larsson

Agneta Altino

Lars Eriksson

Ordförande , vald till 2019

Kassör, vald till 2019

Sekreterare, vald till 2019

Ledamot , vald till 2019

Ledamot, vald till 2019

Styrelsesuppleant

Hélène Littke, vald till 2019

Revisorer

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

Valberedning

Katarina Cooper och Göran Starborg

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten, protokollspunkter 1448-1547. 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 2018 beslöt att arvode till styrelsen skulle utgå med två prisbasbelopp under mandatperioden att fördelas inom styrelsen. Halva arvodet för styrelsen betalades ut i november 2018. Resterande arvode för styrelse och revisorer betalas ut efter årsstämman 2019.

Hemsida

Föreningens hemsida (<http://www.brefsodershjarta.se/>) är nu uppe. Viktiga uppgifter postas regelbundet på hemsidan. I första hand hänvisas alla medlemmar till hemsidan för information om huset samt rättigheter och skyldigheter kring lägenheter och föreningen i stort. Saknas någon information på hemsidan kontakta styrelsen.

På hemsidan finns föreningens alla boenderegler och stadgar, regler för renovering samt instruktioner för att genomföra en felanmälan och kontakter till föreningens förvaltare och styrelse. Under fliken För boende finns även svar på vanliga frågor. Under fliken För mäklare och spekulanter finns den information som vanligtvis efterfrågas vid överlåtelser.

Hemsidan ersätter helt informationspärmen som tidigare innehållit regler och information för föreningens medlemmar.

Försäljningar och upplåtelse

5 lägenheter har under året överlåtits genom försäljning. 

UE
M.A.
15
RB

I tillägg till två externa garagenyresgäster som har en mc plats. Resten av garagenyresgästerna är interna. Intern kö med 4 personer till parkeringsplats för bil.

Medlemsantal

Den 31 december 2018 hade föreningen 97 medlemmar.

Föreningens förvaltning

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

• Berendsen mattor	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
• Ellevio	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 2018 (utan inbördes ordning)

Avslutat byte armatur garage (slutbesiktning)

Klotterborttagning

Lagat lås dörr garageport efter vandalisering

Mottagit uppsägning Fonus, valt mäklare

Åtgärder frånluft torktumlare tvättstuga

OVK sista fasen för godkännande

Åtgärd skadat rör garage

Extrastämma bredband

Uppdrag FÄ uppdatera stadgar Brf

Uppdrag FÄ uppdatera underhållsplan

Åtgärdat läcka lokal ML

Sälja lgh Siarg 11 3tr

Gått kurs fått info ang elbilsladdning

Bytt lås grind Åsögatan

Störningsärenden/förverkandeuppsägning

Besiktning garageport/Hissar Städ garage.

Bytt ut trasiga trappsteg Siarg 9 entré

Bytt ut trasiga balkongfronter Siarg 9 nb

Besiktigat övre tak

Besiktiga/åtgärda fönster lokal nb *MA*

LE M A. JS

Lagat fördjupningar garageunderlag
Söker lämplig hyresgäst lokal 63+garage öp
Åtgärdat terrassräcke och glas
Städat cykelrum samt långtidsförvaring
Tagit in offert för elinventering
Utfört garagestädning
Åtgärdat krossat glas entre Siarg 9
Hanterat ombyggnadsansökningar
Grovrengöring entréer siarg 9, 11 samt ML
Storstäd soprum
Läcksökning åtgärd tak ML
Fönsterrenovering lokal 63
Skyddsram kodddosor soprum/Lokal 63
Åtgärdat skador efter inbrottsförsök lokal 63
Besiktigat och åtgärdat samtliga fläktar i fastighet
Golvet garaget
Vattenläcka i två lägenheter
Nytt torkskåp i drop-in
Besvarat ärende hyresnämnden

Gården

Innergården har under året sedvanligt städats och underhållits.

Städ rond

Två gånger per år går städningen för hela fastigheten igenom i samarbete med Fastighetsägarna. 2018 gick rond i juni och oktober.

Fastighetsförsäkring

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

Ekonomi

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

Årsavgifter och hyror 2018

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Kostnader för fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningens totala driftkostnader 2018 uppgår till 3.718.037 kr och ligger inom budget fast i det högre spannet.

LE
M A. JS
RB

Finansiering

Föreningens inkomster kommer från årsavgifter och hyror från boende och företag.
Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2018/19 till 39,5 miljoner kronor.

Framtiden

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter under 2019. 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. Föreningen har under året amorterat 6 miljoner kronor samt spridit befintliga lån över olika löptider.

W

CE
M A. 75
10

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 884	5 017	5 001	4 585
Resultat efter fin. poster (tkr)	-431	647	647	-294
Soliditet (%)	66%	66%	66%	63%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Terassfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 309 508	74 516	1 059 884	-41 520	646 669
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll			172 169	-172 169	
Balanseras i ny räkning				646 669	-646 669
Upplåtelse av ny lägenhet	4 025 000	10 447			
Årets resultat					-431 355
Belopp vid årets utgång	92 334 508	84 963	1 232 053	432 980	-431 355

W

LE
M A. 25
RB

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	432 980
Årets resultat	-431 355
Totalt	<hr/> 1 625
Avsättning till yttre fond	388 200
Uttag ur yttre fond	-536 417
Balanseras i ny räkning	149 842
Summa	<hr/> 1 625

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

MA

*LE 25
M A. AB*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 884 415	5 017 261
Övriga rörelseintäkter	3	9 249	5 000
Summa rörelseintäkter		4 893 664	5 022 261
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 718 037	-2 729 292
Övriga externa kostnader	5	-108 382	-13 774
Personalkostnader och arvoden	6	-120 993	-117 805
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-946 536	-1 009 389
Summa rörelsekostnader		-4 893 948	-3 870 260
Rörelseresultat		-284	1 152 001
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 148	-505 461
Summa finansiella poster		-431 071	-505 332
Resultat efter finansiella poster		-431 355	646 669
Resultat före skatt		-431 355	646 669
Årets resultat		-431 355	646 669

74

LE
M A. 25
RB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	130 554 909	131 480 661
Inventarier, maskiner och installationer	8	12 307	33 091
Summa materiella anläggningstillgångar		130 567 216	131 513 752
Summa anläggningstillgångar		130 567 216	131 513 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 459	3 915
Övriga fordringar	9	2 646 674	3 150 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 315	73 792
Summa kortfristiga fordringar		2 718 530	3 228 095
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		11 026	11 026
Summa kortfristiga placeringar		11 026	11 026
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 192 758	2 148 437
Summa kassa och bank		1 192 758	2 148 437
Summa omsättningstillgångar		3 922 314	5 387 558
SUMMA TILLGÅNGAR		134 489 530	136 901 310

72

*LE
M.A. 25
108*

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 334 508	88 309 508
Fond för yttre underhåll		1 232 053	1 059 884
Terassfond		84 963	74 516
Summa bundet eget kapital		93 651 524	89 443 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		432 980	-41 520
Årets resultat		-431 355	646 669
Summa fritt eget kapital		1 625	605 149
Summa eget kapital		93 653 149	90 049 057
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	39 500 000	45 500 000
Summa långfristiga skulder		39 500 000	45 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		671 445	237 475
Skatteskulder		19 055	56 399
Övriga skulder		14 244	16 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		631 637	1 041 945
Summa kortfristiga skulder		1 336 381	1 352 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 489 530	136 901 310

10

LE 25
MA RB

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 parentes)

<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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 414 742	2 403 348
Hyror	2 455 351	2 580 274
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 275	21 940
Övriga hyresintäkter	7 047	11 699
	4 884 415	5 017 261

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	8 224	-
Övrigt	1 025	5 000
Summa	9 249	5 000

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	249 095	132 759
Städning	137 973	135 730
Tillsyn, besiktning, kontroller	39 132	18 666
Trädgårdsskötsel	492	3 309
Snöröjning	14 579	14 815
Reparationer	698 922	203 489
EI	278 423	293 757
Uppvärmning	788 440	785 545
Vatten	95 839	91 369
Sophämtning	126 616	132 273
Försäkringspremie	95 562	93 002
Fastighetsavgift bostäder	82 894	81 530
Fastighetsskatt lokaler	214 000	214 000
Övriga fastighetskostnader	19 095	14 416
Kabel-tv/Bredband/IT	11 082	12 203
Förvaltningsarvode ekonomi	111 940	109 041
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	14 641	3 506
Panter och överlåtelser	2 880	25 700
Förvaltningsarvode teknik	74 580	72 652
Teknisk förvaltning utöver avtal	11 113	14 625
Juridiska åtgärder	99 314	47 462
Övriga externa tjänster	15 008	13 412
	3 181 620	2 513 261
Underhåll		
VA/Sanitet	48 995	162 382
Ventilation	-	35 830
Hissar	5 880	5 700
Byggnad	1 563	12 119
Parkeringsplatser och garage	479 979	-
	3 718 037	2 729 292
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 718 037	2 729 292

W
M A. 25
RB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	22 574	9 294
Konsultarvode	60 508	-
Revisionarvode	25 300	4 480
Summa	108 382	13 774

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	90 978	89 596
Sociala kostnader	30 015	28 209
	120 993	117 805

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 710 291	-4 721 722
-Årets avskrivning enligt plan	-925 752	-988 569
	-6 636 043	-5 710 291
Redovisat värde vid årets slut	130 554 909	131 480 661
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 400 000	66 400 000
Mark	63 000 000	63 000 000
	129 400 000	129 400 000
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	21 400 000	21 400 000
	129 400 000	129 400 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	225 873	225 873
	<u>225 873</u>	<u>225 873</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-192 782	-171 962
-Årets avskrivning enligt plan	-20 784	-20 820
	<u>-213 566</u>	<u>-192 782</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 307	33 091

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	25 490	16 268
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 621 184	3 134 120
	<u>2 646 674</u>	<u>3 150 388</u>

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	796 776	1 752 455
Sparkonto	395 982	395 982
Summa	1 192 758	2 148 437

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank		0,99%	14 000 000		14 000 000
Swedbank		1,06%	9 000 000		9 000 000
Swedbank		0,75%	8 500 000		14 500 000
Swedbank		1,02%	3 000 000		3 000 000
Swedbank		1,13%	5 000 000		5 000 000
			<u>39 500 000</u>		<u>45 500 000</u>

Övriga noter

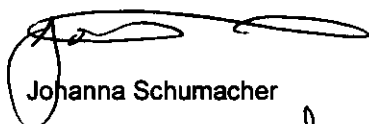
LE 25
M A. RB

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	75 000 000	75 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Underskrifter

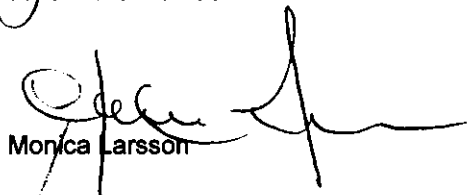
Stockholm 2019-04-27



Johanna Schumacher



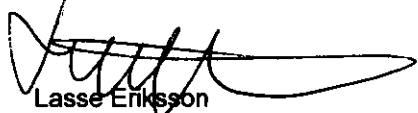
Rune Bengtsson



Monica Larsson



Agneta Altino



Lasse Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-29



Joakim Häll
Av föreningen vald revisor