



Årsredovisning 2015
Brf Söderhöjd i Hagsätra

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se länenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bo Jacobsson	Ordförande	Tillsatt av Ikano Bostad under tiden för byggnation och första verksamhetsår. Avgår vid stämma 2016
Håkan Magnus Erson	Ledamot	Tillsatt av Ikano Bostad under tiden för byggnation och första verksamhetsår. Avgår vid stämma 2016
Karl Mikael Flyborg	Ledamot	
Daniel Mark Poland	Ledamot	
Göran Svanström	Ledamot	Tillsatt av Ikano Bostad under tiden för byggnation och första verksamhetsår. Avgår vid stämma 2016
Inger Ersberg Söderin	Suppleant	Tillsatt av Ikano Bostad under tiden för byggnation och första verksamhetsår. Avgår vid stämma 2016
Marie Anette Lennartson	Suppleant	
Musadak Fakher Mohammad	Suppleant	
Shatha Susanna Schenström	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Claes Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Mikaela Ersgård	Sammanställande
Mikael Ottosson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOLBOTTEN 2	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 3 376 m², varav 3 376 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Återvinningshus Hallsbergsgatan	gemensamhetsanläggning med IKANO förvaltning på gatan som leder upp till fastigheten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

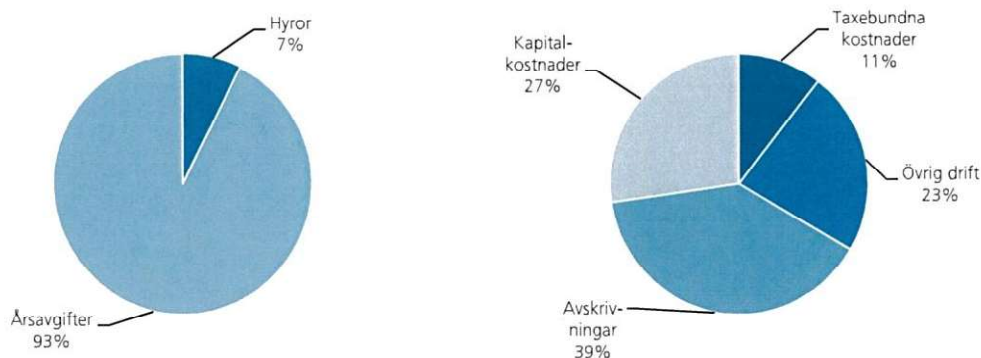
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
T&T Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
ComHem	TV, Bredband
AB Hus- och villaträdgårdar	Snöröjning
Hans Andersson Recycling AB	Avfallshantering
Städpoolen	Städning

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 009 452	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 397 797	0
Minskning kortfristiga fordringar	960 098	0
Medlemsinsatser	103 930 00	2 970 000
	0	
Ökning av långfristiga skulder	44 026 937	0
Ökning av kortfristiga skulder	318 381	0
	150 633	2 970 000
	213	
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	405 426	0
Finansiella kostnader	327 496	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	150 988	0
	275	
Ökning av kortfristiga fordringar	0	960 548
	151 721	960 548
	197	
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	921 468	2 009 452
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 087 984	2 009 452

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Byggnaderna är nyuppförda och kommer troligen att åsättas värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder och lokaler under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen och fastigheten är ny.

Inflyttning skedde mellan april och maj, 2015. Ett antal lägenheter såldes under året vidare till nya medlemmar. Alla 40 parkeringsplatser är uthyrda. Fyra uthyrningar i andra hand har godkänts.

Tilläggsstjänster till städning i tvättrummen och soprummet (batteri- och ljusröråtervinning) har ordnats. Styrelsen beslutade att fr.o.m. december 2015 låta T&T Förvaltning AB inom SBC-koncernen utföra tekniska förvaltningen.

Föreningen har lett processen (t.ex. ansöka om bygglov) för att intresserade medlemmar ska kunna glasa in sina balkonger under Q1, 2016.

Styrelsen har fått hjälp av Ikano Bostad under överlämnandet till nybildade föreningen.

De boende styrelsemedlemmarna har träffats regelbundet (i genomsnitt varannan vecka) för att hantera gemensamhetsanläggningsfrågor med Ikano för Hallsbergsgatan och dess hyresgäster på Ämmebergsgatan, administrera ekonomiska processer (t.ex. fakturering) och skötsel av föreningen samt hjälpa föreningens medlemmar med felanmälan, parkeringsfrågor, trivsel och allehanda frågor kring boende. Denna grupp organiserade också ett luciafika i december vid föreningens grillplats vilket blev ett trevligt tillfälle att mötas grannar emellan.

IKANO har hjälpt föreningen med att åtgärda:

Kantstenar kring parkeringen som har slipats och trädgårdsskötsel under hösten 2015. Föreningen anlitar fr.o.m. våren 2016 trädgårdsskötsel själva.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3 st
Tillkommande medlemmar: 117 st
Avgående medlemmar: 29 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	375
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 041
Elkostnad/m ² totalyta	13
Värmekostnad/m ² totalyta	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97
Soliditet (%)	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	176
Nettoomsättning (tkr)	1 372

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 376 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	175 827
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 280
summa balanserat resultat	74 547

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	74 547
----------------------------------	---------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 371 982	0
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 501	0
Summa rörelseintäkter		1 379 483	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-244 186	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-111 240	0
Personalkostnader	Not 5	-50 000	0
Avskrivningar	Not 6	-470 735	0
Summa rörelsekostnader		-876 160	0
RÖRELSERESULTAT		503 323	0
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 496	0
Summa finansiella poster		-327 496	0
ÅRETS RESULTAT		175 827	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	150 517 540	0
Summa materiella anläggningstillgångar	150 517 540	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	150 517 540	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	450	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	921 468	960 548
Summa kortfristiga fordringar	921 918	960 548
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	2 009 452
Summa kassa och bank	0	2 009 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	921 918	2 970 000
SUMMA TILLGÅNGAR	151 439 458	2 970 000



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 9		
Medlemsinsatser		106 900 000	2 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	101 280	0
Summa bundet eget kapital		107 001 280	2 970 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-82 966	0
Årets resultat		175 827	0
Summa fritt eget kapital		92 861	0
SUMMA EGET KAPITAL		107 094 141	2 970 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	44 026 937	0
Summa långfristiga skulder		44 026 937	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		44 289	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	274 092	0
Summa kortfristiga skulder		318 381	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 439 458	2 970 000
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	44 168 275	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	120 år	

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 265 877	0
	Hyror parkering	100 230	0
	Avgift andrahandsuthyrning	6 000	0
	Öresutjämnning	-125	0
		1 371 982	0

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	7 501	0
		7 501	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 152	0
	Städning entreprenad	25 551	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 186	0
		36 888	0
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 084	0
		4 084	0
	Taxebundna kostnader		
	El	43 144	0
	Värme	63 022	0
	Sophämtning/renhållning	20 253	0
		126 419	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 470	0
	Kabel-TV	53 325	0
		76 795	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	244 186	0
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	619	0
	Förvaltningsarvode	96 221	0
	Administration	8 125	0
		111 240	0
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 290	0
	Sociala kostnader	15 710	0
		50 000	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	470 735	0
		470 735	0

Not 7 BYGGNADER OCH MARK		2015-12-31	2014-12-31	
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Nyanskaffningar		150 988 275	0	
Utgående anskaffningsvärde		150 988 275	0	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Årets avskrivningar enligt plan		-470 735	0	
Utgående avskrivning enligt plan		-470 735	0	
Planenligt restvärde vid årets slut		150 517 540	0	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		37 558 155	0	
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad		42 000 000		
Taxeringsvärde mark		14 600 000		
		56 600 000		
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder		56 600 000		
		56 600 000		
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR		2015-12-31	2014-12-31	
Klientmedel hos SBC		921 468	0	
Avräkning övrigt		0	960 548	
		921 468	960 548	
Not 9 EGET KAPITAL				
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	106 900 000	103 930 000	0	2 970 000
Fond för yttre underhåll	101 280	101 280	0	0
S:a bundet eget kapital	107 001 280	104 031 280	0	2 970 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-82 966	-82 966	0	0
Årets resultat	175 827	175 827	0	0
S:a fritt eget kapital	92 861	92 861	0	0
S:a eget kapital	107 094 141	104 124 141	0	2 970 000



Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	101 280	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	101 280	0

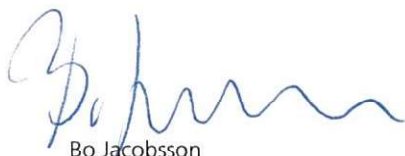
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsda	
				g	
	Handelsbanken	0,780 %	11 026 937	0	2016-06-30
	Handelsbanken	1,080 %	11 000 000	0	2018-06-30
	Handelsbanken	1,650 %	11 000 000	0	2020-06-30
	Handelsbanken	2,440 %	11 000 000	0	2023-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		44 026 937	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			44 026 937	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 026 937 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Extern revisor	10 000	0
	Arvoden	34 290	0
	Sociala avgifter	15 710	0
	Förutbetalda avgifter	214 092	0
		274 092	0

Styrelsens underskrifter

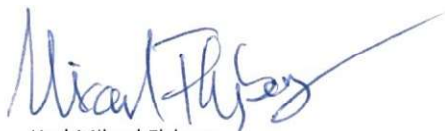
STOCKHOLM den 10 / 3 2016




Bo Jacobsson
Ordförande



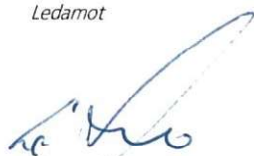
Håkan Magnus Erson
Ledamot



Karl Mikael Flyborg
Ledamot



Daniel Mark Poland
Ledamot



Göran Svanström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2016



Claes Niklasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra, org. nr 769627-5390

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

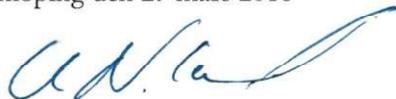
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 29 mars 2016



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB