

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta
769610-9003

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta får härmed avge berättelse över verksamhetsåret 2014.

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.

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. I samband med återuppbyggnad efter brand, har vissa renoveringsarbeten utförts på tak och vid dagvattenbrunnar.

Bostadsrättslägenheter och lokaler

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

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

Lägenheternas antal och storlek fördelas enligt följande (gäller tidpunkten för fastighetens förvärvande):

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

Föreningsverksamhet

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj på Åsö Gymnasium. 29 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:

Styrelseledamöter

Johanna Schumacher
Rune Bengtsson

Ordförande, vald till 2016
Kassör, vald till 2016



Garage

Vi har två externa garagehyresgäster som har mc platser. Resten av garagehyresgästerna är interna. En Mc plats finns outhyrd. Intern kö med 8 personer till parkeringsplats för bil.

Medlemsantal

Den 31 december 2014 hade föreningen 84 medlemmar.

Föreningens förvaltning

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

- | | |
|--------------------------------------|---|
| • Berendsen | 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 |
| • Kraft och Kultur i Sverige AB | elleveranser |
| • Plåt & Byggkonsult J-E Svensson AB | bevakning av tak för snö- och isräjning |
| • Plåtsupport | snö- och isräjning 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 2014 (utan inbördes ordning)

Stor del av året gick åt till återställning efter brand, sista etappen/avslut.


Vi fick brandvarnare och brandsläckare till trapphus från Trygg Hansa.

Vid återställning av tak och plåt relinades/byttes en del dagvattenledningar samt brunnar som var skadade av tidens tand.

Relinad dagvattenledning på Magnus Ladulåsgatan

Fläkt bytt på Magnus Ladulåsgatans tak

Skorsten och fläktrum tätade Magnus Ladulåsgatan

Del av avloppsledning bytt från Magnus Ladulåsgatan 

Fonus; omfattande fuktskada efter regnoväder bilas, och återställs.

På nytt ett försök att informera om att elsopor ej hör hemma i soprum via skylt och infoblad till medlemmar

Stamspolning genomförd

Balkonginspektion genomförd

Radonmätning genomförd

Förrådsdörr bytt, då den var trasig.

Pumpgrop inspekterad (senare lagat rör)

Vi har städat garaget, servat oljeavskiljare, rensat brunnar, sandfång mm.

Gården

Innergården har under året sedvanligt städats och underhållits.

Städron

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. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat.

Årsavgifter och hyror 2014

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Kostnader för fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningens totala driftkostnader 2014 uppgår till 2.399.060 kr och ligger inom budget.

Finansiering

Föreningens inkomster kommer från årsavgifter och hyror från boende och företag. Alla lokaler, källarförråd och parkeringsplatser är uthyrda. Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2014/15 till 50 miljoner kronor.

Framtiden

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter under 2015. Ambitionen är att så långt möjligt hålla avgifterna oförändrade. Eftersom intäkterna inte ökar måste ökade kostnader mötas med att föreningen blir mer kostnadseffektiv. Styrelsen jobbar därför med att se över alla kostnader för fastigheten, där energikostnaderna är en viktig post. Vi fortsätter att kontinuerligt ompröva

vissa av våra entreprenörer mot konkurrenter. Räntekostnaderna belastar föreningens ekonomi kraftigt. Då lån normalt kostar mer än vad korta ränteplaceringar kan ge i avkastning eftersträvar styrelsen att i första hand använda kassaöverskott till amortering av lånen.

Förslag till resultatdisposition 2014

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	366 355
Årets resultat	-340 561
	<hr/>
	25 794

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-274 840
Överföring till fond för yttre underhåll	344 400
Balanserat resultat	-43 766
	<hr/>
	25 794

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 819 881	4 822 354
Övriga rörelseintäkter	2	57 560	73 612
Summa rörelseintäkter		4 877 441	4 895 966
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 399 060	-2 249 453
Underhållskostnader	4	-274 840	-101 213
Personalkostnader	5	-117 964	-121 538
Avskrivningar		-946 608	-393 806
Summa rörelsekostnader		-3 738 472	-2 866 010
Rörelseresultat		1 138 969	2 029 956
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 545	8 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 483 076	-1 747 301
Summa finansiella poster		-1 479 531	-1 739 074
Resultat efter finansiella poster		-340 562	290 882
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-340 562	290 882
Skatter			
Årets resultat		-340 561	290 882

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	134 320 737	135 246 492
Maskiner, inventarier och installationer	7	95 619	116 472
Summa materiella anläggningstillgångar		134 416 356	135 362 964
Summa anläggningstillgångar		134 416 356	135 362 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 147 355	230 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 971	64 770
Summa kortfristiga fordringar		1 217 326	294 792
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		11 024	10 996
Summa kortfristiga placeringar		11 024	10 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	3 260 139	3 152 164
Summa kassa och bank		3 260 139	3 152 164
Summa omsättningstillgångar		4 488 489	3 457 952
SUMMA TILLGÅNGAR		138 904 845	138 820 916

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 809 508	85 809 508
Terassfond		42 476	31 820
Fond för yttre underhåll		638 968	395 781
Summa bundet eget kapital		86 490 952	86 237 109
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		366 355	318 659
Årets resultat		-340 561	290 882
Summa fritt eget kapital		25 794	609 541
Summa eget kapital		86 516 746	86 846 650
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	50 000 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		50 000 000	50 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		822 532	158 258
Skatteskulder		528 669	497 003
Övriga skulder		48 920	68 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		987 978	1 250 716
Summa kortfristiga skulder		2 388 099	1 974 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 904 845	138 820 916

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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%	(0,267%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Plåtarbeten	5%	(5%)
Maskiner	8,3%	(8,3%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 386 644	2 386 644
Hyror	2 414 508	2 418 610
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 659	12 908
Övriga hyresintäkter	4 070	4 192
	4 819 881	4 822 354

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättning	48 735	73 612
Övrigt	8 825	-
Summa	57 560	73 612

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	120 698	112 815
Städning	145 234	145 221
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 500	-
Trädgårdsskötsel	3 891	1 309
Snöröjning	7 504	37 412
Reparationer	373 353	154 416
EI	237 731	219 921
Uppvärmning	670 646	712 174
Vatten	63 393	82 112
Sophämtning	114 078	97 773
Försäkringspremie	77 917	69 165
Fastighetsavgift bostäder	75 454	75 020
Fastighetsskatt lokaler	188 000	188 000
Övriga fastighetskostnader	17 304	36 771
Kabel-tv/Bredband/IT	11 736	11 719
Revisionsarvode	18 250	18 000
Förvaltningsarvode ekonomi	104 840	101 946
Panter och överlåtelser	14 659	12 908
Förvaltningsarvode teknik	66 624	65 124
Teknisk förvaltning utöver avtal	8 138	-
Juridiska åtgärder	-	21 725
Övriga externa tjänster	62 110	85 922
	2 399 060	2 249 453

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Gemensamma utrymmen	36 750	-
VA/Sanitet	196 859	-
Ventilation	20 000	-
Lås	16 256	-
Byggnad	4 975	51 913
Tak	-	49 300
Summa	274 840	101 213

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	93 290	93 250
Sociala kostnader	24 674	28 288
	117 964	121 538

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
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	-1 944 460	-1 571 507
-Årets avskrivning enligt plan	-925 755	-372 953
	-2 870 215	-1 944 460
Redovisat värde vid årets slut	134 320 737	135 246 492
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 400 000	66 400 000
Mark	48 400 000	48 400 000
	114 800 000	114 800 000
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	18 800 000	18 800 000
	114 800 000	114 800 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	225 873	225 873
	<u>225 873</u>	<u>225 873</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-109 401	-88 548
-Årets avskrivning enligt plan	-20 853	-20 853
	<u>-130 254</u>	<u>-109 401</u>
Redovisat värde vid årets slut	95 619	116 472

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Kassa	-	3 000
Sparkonto	1 124 056	778 024
Sparkonto	394 903	394 903
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 741 180	1 976 237
Summa	3 260 139	3 152 164

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	71 615 652	14 225 676	395 781	318 659	290 882	85 102 139
Disposition enligt stämmobeslut			243 187	47 696	-290 882	
Årets resultat	10 656				-340 561	-340 561
Belopp vid årets utgång	<u>71 626 308</u>	<u>14 225 676</u>	<u>638 968</u>	<u>366 355</u>	<u>-340 561</u>	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	86 490 952			25 793		84 761 577

Tidigare inbetalningar från medlemmar för terrasser har jämfört med föregående år flyttats från skuld och ingår nu i beloppet avseende insatser.


Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SWBH		2,69%	15 000 000		15 000 000
SWBH		3,02%	10 000 000		10 000 000
SWBH		3,32%	20 000 000		20 000 000
SWBH		1,225%	3 000 000		3 000 000
SWBH		1,709%	2 000 000		2 000 000
			<u>50 000 000</u>		<u>50 000 000</u>

Underskrifter

Stockholm 2015-04-21


Rune Bengtsson



Olof Allné


Susanne Agelin


Johanna Schumacher


Gerhard Hoberstorfer

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-24


Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor


Monica Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

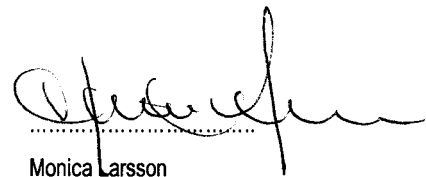
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2015



Jörgen Götehed

BoRevision



Monica Larsson