

# Årsredovisning för

## **Bostadsrättsföreningen Kvarteret Södermanland 30**

769603-6271

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kv.Södermanland 30, 769603-6271 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Ordinarie styrelseledamöter

Ingrid Jansson, Ordförande  
Johan Båge, Ordinarie ledamot  
Benjamin Hendler, Ordinarie ledamot  
Barbro Lindskog, Ordinarie ledamot  
Bodil Ragnarsdotter, Ordinarie ledamot  
Robert Saccone, Ordinarie ledamot  
Vibeke Tham, Ordinarie ledamot  
Sebastian Granath, Suppleant

### Revisorer

Martin Feldtenborn, ABC-revision

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2015. Extrastämma om förändring av tv/bredband/telefonileverantörsamt information om bergvärme, hölls den 17 december 2015. Installationen av bergvärme beräknas innebära besparingar för föreningen i framtiden. Finansieringen kommer att kunna ske utan lån. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 13 st protokollförda sammanträden, och ett antal arbetsmöten.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södermanland 30 med adress Solstigen 2-4. Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Bostadsrättsytan är 1 941 m<sup>2</sup> och lokalytan är 358 m<sup>2</sup>.

Föreningen disponerar 7 bilplatser och 6 moped/mc-platser i garaget med adress Solstigen 2 samt 14 parkeringsplatser utmed fastigheten Solstigen 2-4.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, tilläggsförsäkring har tecknats för styrelsen.

Föreningen avsätter årligen 0,3% av taxeringsvärdet till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar.

### Personal

Föreningen har inga anställda. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

### Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenheter överlåtits och föreningen har fått 1 ny medlem:  
Lgh 101 Olwaeus till *Maria Westin*  
Lgh 117 A-C Båge till *Emelie Fridh* (redan medlem)  
Lgh 141 Fridh till *Vibeke Tham* (redan medlem)

### Städning och fastighetsskötsel

Städning: Allservice Fönsterputs och Städ AB  
Snöskotning, gräsklippning: Kraft Lidingö Fastighetsservice  
Kontroll av pannrummets installationer: SAP Lundgrens Rör & Värme  
Byte av entrémattor och källargång mot garaget: Berendsen  
Kontroll av rökluckor: MP2 Development AB

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB.

## Verksamhet under året

### Reparationer och underhåll

Under året har följande underhåll och förbättringsarbeten utförts

Målning av utvalda ytterfönster i lägenheterna: 101, 102, 103, 106, 111, 112, 114, 121,122, 123, 124, 125, 131, 132, 133, 134, 142,144, 146. Smärre fasadrenoveringar gjordes i samband med detta.

Ny radiatorpump installerad

Ny mangel installerad

Ny torkrumsavfuktare installerad

Säkerhetsdörr installerad i Lilla lokalen

Ny hyresgäst kontrakterad till Lilla lokalen. Mekonomen

Inköp av elektrisk gräsklippare

Inköp av skrivare

Åtgärder ang vattenläcka från altan i 107 ner i läg 105 avslutade

Reparation av trasigt ventilationsrör i läg 135

Reparation av fläktmotor (ventilation) i uppgång B

Vår och höststädning tillsammans med medlemmarna

Nya skyltar p-platserna

Sedvanligt löpande underhåll

### Verksamhet under det kommande året

Installation av fiber för tv/bredband/telefoni via Telia.

Installation av bergvärme

Ny takpapp uppgång A

Mätning av radon läg 138

Vår och höststädning tillsammans med medlemmarna

Sedvanligt löpande underhåll

## Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	1 719 978	1 680 940	1 693 156	1 603 548
Resultat efter finansiella poster	48 596	106 236	120 390	-89 371
Soliditet, %	54	54	51	53
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	707	702	706	684
Lån per kvm bostadsrättsyta	4 379	4 379	4 997	4 379

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 429 211
årets resultat	48 596
Totalt	-2 380 615
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	97 272 kr
balanseras i ny räkning	-2 477 887
Summa	-2 380 615

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 719 978	1 680 940
Övriga rörelseintäkter	2	60 758	485 583
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 780 736</b>	<b>2 166 523</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 080 322	-1 335 101
Förvaltningskostnader	4	-112 181	-98 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 475	-334 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 528 978</b>	<b>-1 767 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>251 758</b>	<b>398 551</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	1 090
Räntekostnader		-203 162	-293 405
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-203 162</b>	<b>-292 315</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>48 596</b>	<b>106 236</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>48 596</b>	<b>106 236</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets försäljning		-	-91 784
<b>Årets resultat</b>		<b>48 596</b>	<b>14 452</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	18 268 309	18 584 644
Inventarier	6	48 169	17 692
Summa materiella anläggningstillgångar		18 316 478	18 602 336
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 319 278</b>	<b>18 605 136</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		291 083	337 844
Övriga fordringar		18	316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 373	26 623
Summa kortfristiga fordringar		318 474	364 783
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 518 673	1 222 404
Summa kassa och bank		1 518 673	1 222 404
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 837 147</b>	<b>1 587 187</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 156 425</b>	<b>20 192 323</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		504 713	407 441
Egna insatser		12 794 398	12 794 398
Summa bundet eget kapital		13 299 111	13 201 839
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 429 211	-2 346 391
Årets resultat		48 596	14 452
Summa fritt eget kapital		-2 380 615	-2 331 939
<b>Summa eget kapital</b>		10 918 496	10 869 900
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Fastighetslån		8 500 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	8 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		84 665	24 140
Skatteskulder		69 474	160 270
Övriga skulder		47 486	41 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		536 304	596 463
Summa kortfristiga skulder		737 929	822 423
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		20 156 425	20 192 323

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 299 999	10 299 999
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	10 299 999	10 299 999

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	48 596	106 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	336 475	334 586
	<u>385 071</u>	<u>440 822</u>
Betald skatt		-91 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>385 071</b>	<b>349 038</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-	947 269
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	46 309	-22 708
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-84 494	109 399
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>346 886</b>	<b>1 382 998</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 617	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-50 617</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring fastighetslån		-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>296 269</b>	<b>182 998</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 222 404</b>	<b>1 039 406</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 518 673</b>	<b>1 222 404</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Hänsyn har tagits till eventuell beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Förbättringsarbeten	5
-Takfönster	2,5
-Inventarier	20

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 373 284	1 363 204
Andrahandsuthyrning	22 608	-
Hyror garage-/parkeringsplatser	111 950	109 800
Lokalhyror	172 200	168 000
Hyror förråd	19 344	19 344
Avgift uteplats	20 592	20 592
<b>Summa</b>	<b>1 719 978</b>	<b>1 680 940</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övrlåtelseavgifter	1 112	9 992
Pantsättningsavgifter	6 230	8 436
Kabel-TV	50 616	49 950
Försäljning av lägenhet	-	417 205
Övrigt	2 800	-
<b>Summa</b>	<b>60 758</b>	<b>485 583</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Varor, material	7 340	4 602
Städning	47 822	60 876
Reparation/underhåll	285 894	533 828
Tvättstugan	10 409	-
Övriga fastighetskostnader	25 440	14 920
El	69 828	81 868
Värme	315 308	312 297
Vatten	49 678	55 694
Sophämtning	34 690	47 908
Grovsoppor	17 585	17 167
Snöröjning, sandning	8 001	9 313
Övrigt	-	-
Gården	31 026	26 271
Fastighetsförsäkring	54 923	49 591
Fastighetsavgift	69 474	68 486
Kabel-TV	52 904	52 280
<b>Summa</b>	<b>1 080 322</b>	<b>1 335 101</b>

#### Not 4 Förvaltningskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Administrationskostnader	3 605	5 688
Revisionsarvode	24 274	16 884
Kostnader Årsstämma	4 955	5 680
Kostnader föreningsmöten	7 467	8 821
Arvode ekonomisk förvaltning	45 000	45 000
Konsultarvoden	17 341	-
Medlemskap Branschorganisation	5 020	10 305
Bankkostnader	4 254	5 907
Tidningar/tidskrifter	265	-
<b>Summa</b>	<b>112 181</b>	<b>98 285</b>
Skatt	-	91 784

#### Upplysningar till balansräkning

##### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 822 791	21 822 791
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>21 822 791</u>	<u>21 822 791</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 238 148	-2 921 813
-Årets avskrivning enligt plan	-316 335	-316 335
	<u>-3 554 483</u>	<u>-3 238 148</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 268 308</b>	<b>18 584 643</b>
I utgående redovisat värde ingår mark med	3 523 487	3 523 487
Taxeringsvärde byggnader:	18 048 000	18 048 000
Taxeringsvärde mark:	14 376 000	14 376 000

##### Not 6 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	107 120	107 120
-Nyanskaffningar	50 617	-
	<u>157 737</u>	<u>107 120</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-89 428	-71 177
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 140	-18 251
	<u>-109 568</u>	<u>-89 428</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 169</b>	<b>17 692</b>

### Not 7 Eget kapital

	<i>Egna insatser</i>	<i>Yttre reparationsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	12 794 398	407 441	-2 346 391	14 452
<i>Dispositiona av fg års resultat</i>			14 452	-14 452
<i>Avsättning till yttre fond</i>		97 272	-97 272	
Årets resultat				48 596
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 794 398</b>	<b>504 713</b>	<b>-2 429 211</b>	<b>48 596</b>

### Not 8 Fastighetslån

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Stadshypotek, 715258, ränta 1,25% bundet t o m 160201	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek, 718743, ränta 1,45% bundet t o m 160128	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, 841549, ränta 1,35% bundet t o m 160126	2 000 000	-
Swedbank 2754244057, ränta 4,58% bundet t o m 161125	2 000 000	2 000 000
Swedbank 2658145814, lånet löst 150424	-	2 000 000
	<b>8 500 000</b>	<b>8 500 000</b>

Amortering inom 1 år = 0 kr

## Underskrifter

Lidingö 2016-03-01



Ingrid Jansson  
Styrelseordförande



Bodil Ragnarsdotter

Robert Saccone



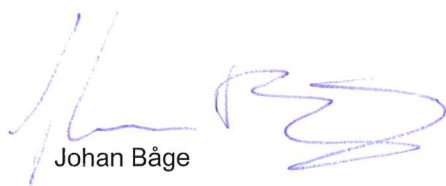
Vibeke Tham



Benjamin Hendler


Benjamin Hendler

Barbro Lindskog



Johan Båge

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2016



Martin Feldtenborn  
Aukt revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Södermanland**

Org.nr 769603-6271

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Södermanland för räkenskapsåret 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 2015-12-31 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 för föreningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvarteret Södermanland för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

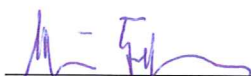
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 10 april 2016



---

Martin Feldtenborn  
Auktoriserad revisor