

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Södermanland 30

769603-6271

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kv.Södermanland 30, 769603-6271 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södermanland 30 med adress Solstigen 2-4. Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Föreningen disponerar 7 bilplatser och 6 moped/mc-platser i garaget med adress Solstigen 2 samt 13 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.

Verksamheten

Under året har styrelsen bestått av följande medlemmar:

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

Revisorer

Martin Feldtenborn, ABC-revision

Internrevisor

Klas Wallmark

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2014. Extrastämma hölls den 4 november 2014 med anledning av förslag att förnya stadgarna.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 st protokollförda sammanträden, och ett antal arbetsmöten.

Föreningen har inga anställda. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Medlemmar

Under året har 8 st lägenheter överlåtits och föreningen har fått 10 nya medlemmar:

Lgh 102 *Löfdahl* till Nellie Frank
Lgh 107 Parklind till Mikael Bertgård
Lgh 111 Brf kv Södermanland till Sonja och Louise Fröjdén
Lgh 113 Bonsib till Christer och Marie-Louise Ågehäll
Lgh 121 A. Johansson till Anton Holmberg
Lgh 137 Lundborg till *Tomas Löfdahl*
Lgh 142 Weyde till Stefan Granath och Annika Larsson
Lgh 143 Gardell Olsson till Stefan Heidmark,

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året

Under året har följande underhåll och förbättringsarbeten utförts

Byte av bank från Swedbank till Svenska Handelsbanken
Målning av utvalda ytterfönster: lgh 113 utsida 1 fönster, lgh 115 utsida 1 sovrumsfönster, lgh 134 lagning och målning utsida 1 sovrumsfönster, lgh 143 utsida 1 sovrumsfönster, lgh 142 utsida 1 gavelfönster, 4 fönster mot gatan, lgh 144 utsida 1 gavelfönster, 4 fönster mot gatan
Radonsanering i lägenhet nr 128 har slutförts.
Radonmätningar i läg 138 och 148 har avslutats.
Inspektionsluckor upptagna i uppgångarna A och D
Isolering av vindarna i uppgångarna A - B - C - D och E
Igensättning av hål i betongen i krypvinden i uppgång D
Nytt takpapp lagt i uppgång C - 40%
OVK, obligatorisk ventilationskontroll (upprepas vart sjätte år)
Vår och höststädning tillsammans med medlemmarna
Nya stadgarna började gälla från och med den 20 november.

Övrigt

Bruttovinsten av försäljningen av lägenhet nr 111 blev 417 205 kr exklusive reavinstskatten. Efter skatt på 91 784 kr blev det en nettovinst för föreningen på 325 421 kr.

Vi får ofta frågor kring föreningens ackumulerade underskott som uppgår till c 2,3 mkr. Föreningens ekonomi är i balans och styrelsen följer den underhållsplan som har upprättats. Vidare tar styrelsen vid budgetarbetet hänsyn till den beräknade årliga underhållskostnaden enligt underhållsplanen som ligger till grund för medlemmarnas avgifter till föreningen. Föreningens fastighet har dessutom ett marknadsvärde som vida överstiger bokfört värde och det ackumulerade redovisade underskottet har därmed ingen praktisk betydelse för bedömningen av föreningens resultat och ställning.

Verksamhet under det kommande året

Ventilationsåtgärder före ombesiktning av OVK för godkännande
Rensning av ventilationskanalerna
Lagning av vissa defekter i den murade fasaden som vetter mot uteplatserna.
Målning av ett fåtal utvalda ytterfönster
Ny avfuktningssfläkt och mangel i torkrummet
Nya skyltar p-platserna
Radonmätningar i 138 och 148 avslutas i april
Ansning av tujahäck och buske på baksidan vid B och C
Vår och höststädning tillsammans med medlemmarna
Sedvanligt löpande underhåll

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 680 940	1 693 156	1 603 548	1 522 967
Resultat efter finansiella poster	106 236	120 390	-89 371	-16 160
Soliditet, %	54	51	53	53
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	702	706	684	651
Lån per kvm bostadsrättsyta	4 379	4 997	4 379	4 379

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 346 391
årets resultat	<u>14 452</u>
Totalt	-2 331 939
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	97 272 kr
balanseras i ny räkning	<u>-2 429 211</u>
Summa	-2 331 939

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

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	1 680 940	1 693 156
Övriga rörelseintäkter	2	485 583	60 157
Summa rörelseintäkter		2 166 523	1 753 313
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 335 101	-867 932
Förvaltningskostnader	4	-98 285	-94 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 586	-334 584
Summa rörelsekostnader		-1 767 972	-1 296 933
Rörelseresultat		398 551	456 380
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 090	4 924
Räntekostnader		-293 405	-340 914
Summa finansiella poster		-292 315	-335 990
Resultat efter finansiella poster		106 236	120 390
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		106 236	120 390
Skatter			
Skatt på årets försäljning		-91 784	-
Årets resultat		14 452	120 390

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	5	18 584 644	18 900 979
Inventarier	6	17 692	35 943
Summa materiella anläggningstillgångar		18 602 336	18 936 922
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		18 605 136	18 939 722
Omsättningstillgångar			
Lager			
Lägenhet nr 111	7	-	947 269
Summa lager		-	947 269
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		337 844	319 383
Övriga fordringar		316	216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 623	22 476
Summa kortfristiga fordringar		364 783	342 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 222 404	1 039 406
Summa kassa och bank		1 222 404	1 039 406
Summa omsättningstillgångar		1 587 187	2 328 750
SUMMA TILLGÅNGAR		20 192 323	21 268 472

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>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		407 441	310 169
Egna insatser		12 794 398	12 794 398
Summa bundet eget kapital		13 201 839	13 104 567
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 346 391	-2 369 509
Årets resultat		14 452	120 390
Summa fritt eget kapital		-2 331 939	-2 249 119
Summa eget kapital		10 869 900	10 855 448
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	8 500 000	9 700 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	9 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		24 140	51 497
Skatteskulder		160 270	68 220
Övriga skulder		41 550	31 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		596 463	562 267
Summa kortfristiga skulder		822 423	713 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 192 323	21 268 472

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	10 299 999	10 299 999
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	10 299 999	10 299 999

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	106 236	120 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	334 586	334 584
	<u>440 822</u>	<u>454 974</u>
Betald skatt	-91 784	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	349 038	454 974
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	947 269	-947 269
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-22 708	18 326
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	109 399	-229 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 382 998	-703 699
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-368 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-368 043
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		1 200 000
Förändring fastighetslån	-1 200 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	1 200 000
Årets kassaflöde	182 998	128 258
Likvida medel vid årets början	1 039 406	911 148
Likvida medel vid årets slut	1 222 404	1 039 406

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Hänsyn har tagits till eventuellt beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade 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

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 363 204	1 369 770
Hyror garage-/parkeringsplatser	109 800	115 450
Lokalhyror	168 000	168 000
Hyror förråd	19 344	19 344
Avgift uteplats	20 592	20 592
Summa	1 680 940	1 693 156

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övrlåtelseavgifter	9 992	4 448
Pantsättningsavgifter	8 436	4 005
Kabel-TV	49 950	50 505
Försäljning av lägenhet	417 205	
Övrigt		1 199
Summa	485 583	60 157

Not 3 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Varor, material	4 602	7 572
Städning	60 876	38 390
Reparation/underhåll	533 828	68 945
Övriga fastighetskostnader	14 920	14 065
El	81 868	78 085
Värme	312 297	331 373
Vatten	55 694	62 893
Sophämtning	47 908	44 845
Grovsop	17 167	16 663
Snöröjning, sandning	9 313	16 844
Övrigt	-	10 693
Gården	26 271	21 688
Försäkringar	49 591	36 495
Fastighetsavgift	68 486	68 220
Kabel-TV	52 280	51 161
Summa	1 335 101	867 932

Not 4 Förvaltningskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Administrationskostnader	5 688	5 751
Revisionsarvode	16 884	16 380
Kostnader Årsstämma	5 680	4 494
Kostnader föreningsmöten	8 821	3 900
Arvode ekonomisk förvaltning	45 000	45 000
Konsultarvoden	-	9 344
Medlemskap Branschorganisation	10 305	4 780
Bankkostnader	5 907	4 379
Tidningar/tidskrifter	-	250
Uppvaktning och gåvor	-	139
Summa	98 285	94 417
Skatt	91 784	-

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 822 791	21 454 748
-Nyanskaffningar	-	368 043
	21 822 791	21 822 791
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 921 813	-2 605 478
-Årets avskrivning enligt plan	-316 335	-316 335
	-3 238 148	-2 921 813
Redovisat värde vid årets slut	18 584 643	18 900 978
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

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	107 120	107 120
-Nyanskaffningar	-	-
	107 120	107 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-71 177	-52 928
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-18 251	-18 249
	-89 428	-71 177
Redovisat värde vid årets slut	17 692	35 943

Not 7 Lägenhet nr 111

	2014-12-31	2013-12-31
Lägenhet nr 111	-	947 269
	-	947 269

Föreningen sålde lägenhet nr 111 i februari 2014 för 1 700 000 kr med tillträde i april 2014.
Bruttovinsten av försäljningen blev 417 205 kr. Efter skatt på 22% blev nettovinsten 325 421 kr.

Not 8 Eget kapital

	<i>Egna insatser</i>	<i>Yttre reparationsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
årets början	12 794 398	310 169	-2 369 509	120 390
<i>Dispositiona av fg års resultat</i>			120 390	-120 390
<i>Avsättning till yttre fond</i>		97 272	-97 272	
Årets resultat				14 452
Vid årets slut	12 794 398	407 441	-2 346 391	14 452

Not 9 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek, 715258, ränta 1,55% bundet t o m 150430	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek, 718743, ränta 1,57% bundet t o m 150428	2 000 000	-
Swedbank 2658288325, lånet löst 140128	-	2 000 000
Swedbank 2854165392, lånet löst 140425	-	1 200 000
Swedbank 2754244057, ränta 4,58% bundet t o m 161125	2 000 000	2 000 000
Swedbank 2658145814, ränta 4,07% bundet t o m 150424	2 000 000	2 000 000
	8 500 000	9 700 000

Amortering inom 1 år = 0 kr

Underskrifter

Lidingö 2015-03-20

Ingrid Jansson
Styrelseordförande



Bodil Ragnarsdotter



Robert Saccone



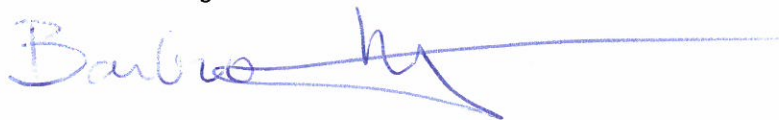
Vibeke Tham



Johan Båge



Barbro Lindskog




Benjamin Hendler



Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2015



Martin Feldtenborn
Aukt revisor



Klas Wallmark
Internrevisor

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 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

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 2014-12-31 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 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 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 revisions sed 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 27 april 2015



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor