

Brf Södermalm
Org nr 702002-2740

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Stefan Nilsson	Ordförande	2020
Emma Andersson	Vice ordförande	2020
Lisa Svantesson	Sekreterare	2021
Carl Berglöf	Ledamot	2021
Jakob Norrby	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp motsvarande 46 500 kr i arvode till styrelsen plus sociala avgifter.

Föreningen äger fastigheten Harven 40, Stockholm, med adress Södermannagatan 50, 116 65 Stockholm. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus innehållande 30 lägenheter och 3 lokaler. Nybyggnadsår 1929, värdeår 1960. Total lägenhetsyta bostadsrätt 1 518,4 m², lokalyta bostadsrätt 30,3 m², lokalyta hyresrätt 238 m². Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i TryggHansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året mottagit ett nytt taxeringsbevis för föreningens fastighet gällande åren 2019-2021, se not 8.

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen att lämna avgifterna oförändrade för 2020.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	1 444 436	1 476 540	1 467 803	1 458 347
Resultat efter finansiella poster	kr	253 773	361 959	287 634	348 913
Soliditet	%	37	35	31	29
Likviditet	%	249	420	327	322
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	671	671	671	671
Låneskuld per totala kvm	kr	2 844	2 901	2 958	3 006
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	131	132	128	129
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 669	1 790	1 737	1 675
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Uppskrivn- ingsfond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	365 177	97 260	2 554 353	750 496	-1 166 481	361 959
Avskrivning uppskrivningsfond			-46 443		46 443	
Reservering till yttre fond				290 000	-290 000	
Ianspråktagande av yttre fond				-94 932	94 932	
Balansering av föregående års resultat					361 959	-361 959
Årets resultat						<u>253 773</u>
Belopp vid årets utgång	365 177	97 260	2 507 910	945 564	-953 147	253 773

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-953 147
Årets resultat	253 773
	-699 374

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	290 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-96 781
I ny räkning balanseras	-892 593
	-699 374

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	253 773
Dispositioner	-193 219
Årets resultat efter dispositioner	60 554

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 138 783
---	-----------

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 444 436	1 476 540
Summa rörelseintäkter		1 444 436	1 476 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-652 311	-656 970
Periodiskt underhåll	4	-96 781	-94 932
Övriga externa kostnader	5	-138 581	-83 417
Arvoden och personalkostnader	6	-61 112	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 232	-176 487
Summa rörelsekostnader		-1 151 017	-1 071 602
Rörelseresultat		293 419	404 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	37 362	33 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 008	-76 215
Summa finansiella poster		-39 646	-42 979
Resultat efter finansiella poster		253 773	361 959
Årets resultat		253 773	361 959
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		253 773	361 959
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		96 781	94 932
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-290 000	-290 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		60 554	166 891

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 519 578	6 429 436
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 128	10 252
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 524 706</u>	<u>6 439 688</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 300	3 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 300</u>	<u>3 300</u>
Summa anläggningstillgångar		7 528 006	6 442 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	11 853
Övriga fordringar	10	645	642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 467	25 750
Klientmedel i SHB		1 062 430	2 046 703
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 097 542</u>	<u>2 084 948</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		13 638	13 888
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>13 638</u>	<u>13 888</u>
Summa omsättningstillgångar		1 111 180	2 098 836
Summa tillgångar		8 639 186	8 541 824

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		365 177	365 177
Upplåtelseavgifter		97 260	97 260
Uppskrivningsfond		2 507 910	2 554 353
Fond för yttre underhåll		945 564	750 496
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 915 911</i>	<i>3 767 286</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-953 147	-1 166 481
Årets resultat		253 773	361 959
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-699 374</i>	<i>-804 522</i>
Summa eget kapital		3 216 537	2 962 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 977 002	5 078 762
Summa långfristiga skulder		4 977 002	5 078 762
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		101 760	101 760
Leverantörsskulder		42 216	157 372
Skatteskulder		8 348	6 111
Övriga skulder	13	27 943	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 380	235 055
Summa kortfristiga skulder		445 647	500 298
Summa eget kapital och skulder		8 639 186	8 541 824

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 016 388	1 016 388
Årsavgifter lokaler	21 648	21 648
Hyror lokaler	399 338	391 744
Övriga hyrestillägg	41 844	34 272
*Övriga intäkter	12 118	12 488
Brutto	1 491 336	1 476 540
**Hyresförluster vakanser lokaler	-43 864	0
Övriga vakanser hyresförluster	-3 036	0
Summa nettoomsättning	<u>1 444 436</u>	<u>1 476 540</u>

*Avser intäkter från Stokab.

**Avser hyresreducering.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	43 994	47 345
Reparationer, löpande underhåll	75 711	105 003
Elavgifter	82 922	70 596
Uppvärmning	234 169	235 520
Vatten och avlopp	48 497	47 587
Renhållning	31 840	30 505
Försäkringar	34 704	33 583
Kabel-TV / Internet	10 485	9 003
Övriga fastighetskostnader	9 570	5 688
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	80 420	72 140
Summa driftskostnader	<u>652 312</u>	<u>656 970</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Installation porttelefon	0	94 932
OVK	61 250	0
Tvättmaskin	35 531	0
Summa periodiskt underhåll	<u>96 781</u>	<u>94 932</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	1 948
Förbrukningsinventarier	0	32
Kommunikation	2 659	0
Porto	90	0
Revision	12 200	12 400
Föreningsmöten	1 380	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	57 330	56 395
Övriga förvaltningskostnader	5 994	7 243
Konsultarvoden	53 438	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 490	5 400
Summa övriga externa kostnader	<u>138 581</u>	<u>83 418</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	46 502	45 500
Sociala kostnader	14 610	14 296
Summa arvoden, personalkostnader	<u>61 112</u>	<u>59 796</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 818	5 939
Övriga ränteintäkter	44	97
*Utdelningar	30 500	27 200
Summa finansiella intäkter	<u>37 362</u>	<u>33 236</u>

*Utdelning MBF 23 100 kr och utdelning Brandkontoret 7 400 kr.

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 306 426	6 306 426
Inköp/Aktiveringar	1 287 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 593 676	6 306 426
Ingående uppskrivningar	2 925 897	2 925 897
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 999 737	-2 828 374
Årets avskrivningar	-202 232	-171 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 201 969	-2 999 737
Utgående planenligt värde	<u>7 322 728</u>	<u>6 232 586</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	196 850	196 850
Utgående planenligt värde	196 850	196 850
 Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 519 578</u>	<u>6 429 436</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 850 000	16 471 000
Taxeringsvärde mark	34 461 000	24 332 000
	53 311 000	40 803 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	49 400 000	37 600 000
Lokaler	3 911 000	3 203 000
	53 311 000	40 803 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	242 589	242 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 589	242 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-232 337	-227 213
Årets avskrivningar	-5 124	-5 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 461	-232 337
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>5 128</u>	<u>10 252</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	645	642
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>645</u>	<u>642</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,60	Rörligt	2 867 000
Stadshypotek	1,45	Rörligt	960 000
Stadshypotek	1,70	Rörligt	1 160 578
Stadshypotek	1,70	Rörligt	91 184
Summa:			5 078 762
Avgår kortfristig del			-101 760
Summa skulder till kreditinstitut			4 977 002
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 569 962

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2019-12-31

2018-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:

Fastighetsinteckningar

6 220 000

6 220 000

Summa ställda säkerheter

6 220 000

6 220 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 13 Övriga skulder

2019-12-31

2018-12-31

Personalens källskatt

13 647

0

Sociala avgifter

14 296

0

Summa övriga kortfristiga skulder

27 943

0

Stockholm _____ - ____ - ____

Stefan Nilsson
Ordförande

Emma Andersson

Lisa Svantesson

Carl Berglöf

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor