



ÅRSREDOVISNING 2014  
Brf Söderberga Gård nr 1



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

## 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i Vårdträdets samfällighetsförening. Föreningens andel är 23,6 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage.

#### Styrelsen

Josef Skarin	Ordförande
Karin Hellstadius	Ledamot
Jan-Hein Morel	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Arne Sannemark	Ledamot
Anna Bergman Åberg	Suppleant
Jan Olsson	Suppleant
Maria Zalai Schubert	Suppleant

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Anna Bergman Åberg, Karin Hellstadius, Jan-Hein Morel, Jan Olsson, Anders Olsson, Arne Sannemark, Josef Skarin och Maria Zalai Schubert.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Carina Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

**Valberedning**

Mats Ahlberg	
Aina Norrby	Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-20.

**Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

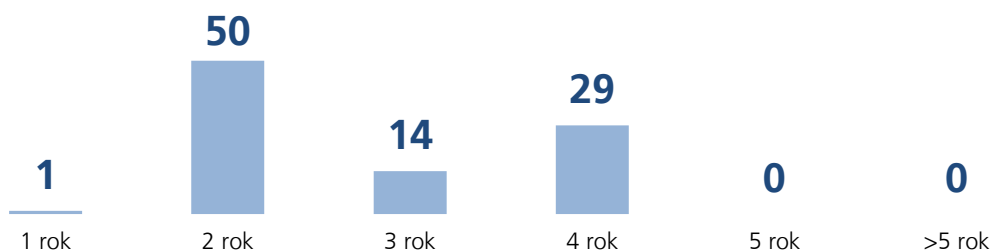
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 429 m<sup>2</sup>, varav 7 609 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 820 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	410 m <sup>2</sup>	3 år till 2018-09-30
Gruppbostad	410 m <sup>2</sup>	10 år till 2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Deposition 200 kr för nyckel
Gemensamhetslokal	Kan hyras för mindre fester, 15-20 personer.
Övernattningsrum	Våningssäng plus extrasäng, litet pentry samt toalett med dusch.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2015. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Daghemmets väggar målats om samt nya golvmattor	2014	380 000 kr
Gruppbestadens kök rustats med nya köksbänkar och skåp samt ommålning och nya golv i de gemensamma rummen	2014	290 000 kr
Soprum för hushållssopor har väggar och golv målats om	2014	20 000 kr
Ett tidigare soprum byggs om till att rymma 8 st extraförråd	2013	30 000 kr
Daghemmets kök byggs om för att motsvara dagens krav för storkök	2013	240 000 kr
Ommålning av läghusens fasad och tak	2013	175 000 kr
Ombyggnad soprum för förenklad och mer miljövänlig hantering av hushållssopor	2013	65 000 kr
Nya kontakter för hissarnas dörrstängare monteras vid varje våningsplan	2012	60 000 kr
Ny grovtvättmaskin och nytt bastuaggregat	2012	80 000 kr
Ommålning av lekplatsernas redskap, skärmtak över entréer samt ståldörrar	2012	75 000 kr
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011	50 000 kr
Installation av automatisk styrning de tre nya huvudfläktarna	2011	55 000 kr
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011	70 000 kr
Utökad källsortering anordnas inom fastigheten	2010	
Huvudfläktarna byts ut till nya reglerbara	2010	205 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010	65 000 kr
Omålning av staket vid daghem	2010	35 000 kr
Ombyggnad av staket runt samtliga uteplatser med tryckinpregnerat virke	2009 - 2011	500 000 kr
Värmecentralen byts ut till en ny mer effektiv	2009	500 000 kr
Markförstärkningsarbete och förbättrad avrinning	2007	
Installation av strålsamlare i samtliga vattenarmaturer	2005	
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009	
Ommålning i gruppbestad	2004	
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	2004	
Ommålning av staket runt uteplatser	2003 - 2004	
Målning av staket vid daghem	2003	
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2003	
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003	
Ommålning i pingisrum	2003	
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	2003	
Installation kabel TV och bredband	2001	
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 1 till 2 st lägenheter	1999	
Stamspolning av samtliga avloppsrör	1999	
Inredning övernattningsrum	1999	
Sotning av samtliga ventilationskanaler	1998	
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 2 till 2 st lägenheter	1996	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Stamspolning	2015	
Nytt staket vid daghem	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Kåhre Service
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Renhållning	Sita Sverige AB för återvinning och grovsopor samt Stockholm Stad för hushållssopor
Hissar	Schindler
Gräsklippning och snöröjning	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	NA Entreprenad Service
Kabel TV	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet samt fiberanslutning
Internetleverantör	Comhem samt Bravo bredband
Gemensamhetsel	Enkla elbolaget

## Övrig information

### *Föreningens målsättning*

Föreningens målsättning är att förvalta och utveckla fastigheten ekonomiskt och tekniskt till ett tryggt och bra boende för medlemmarna samt med attraktiva hyreslokaler.

### *Fastigheten*

Fastigheten angränsar till grönområden och har ingen störande genomfartstrafik. Närhet finns till kommunikationer med tunnelbana och bussar. Livsmedelsbutik, simhall och vårdcentral finns i närområdet. I Beckombergaparken finns flera daghem och skolor F-9. Till Vällingby City med stort utbud av butiker, restauranger och annan service är det ca 1 km.

Föreningen disponerar en större innergård med lekplatser, grillplats och stora gräsytor. På innergården finns även två byggnader med tvättstuga, pingisrum, bastu och toalett i den ena respektive gemensamhetslokal i den andra. I fastigheten finns övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna. Föreningen hyr även ut lokaler till Bromma Stadsdelsförvaltning för dels daghemsverksamhet dels gruppboende för personer med flerfunktionshinder.

Fastighetens tekniska status är enligt följande:

- Energideklaration av fastigheten utfördes 2008, i enlighet med Boverkets föreskrifter, vilket då visade en energiprestanda på 143 kWh/m<sup>2</sup>. Energideklarationen har sedan legat till grund för planering och genomförande av åtgärder för att sänka fastighetens driftkostnad.
- Radonmätning gjordes i fastigheten 2011 respektive 2012, i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens rekommendationer och med värden under riktvärdet.
- Obligatorisk ventilationskontroll, enligt Boverkets föreskrifter, utfördes senast 2012 för samtliga lägenheter och hyreslokaler där fastighetens huvudfläktar och ventilationsdon injusterades för bra inomhusklimat.
- Besiktning av fastighetens hissar utförs årligen.

### *Anslagstavla och hemsida*

Kontaktuppgifter till styrelsen samt portombud finns på anslagstavla i portarna. På anslagstavlan finns även aktuell information till medlemmarna som uppdateras 4 gånger per år samt information om sophantering där utökad källsortering anordnats inom fastigheten. Föreningen har en ny hemsida - [www.soderberga.bostadsraterna.se](http://www.soderberga.bostadsraterna.se) - där information uppdateras kontinuerligt.

### *Ordningsregler*

Styrelsen har tagit fram ordningsregler för att hålla ordning och reda i fastigheten. I ordningsreglerna beskrivs föreningens gemensamma utrymmen. Alla medlemmar är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

### *Fastighetsförsäkring*

I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

## Föreningens ekonomi

### *Ekonomisk strategi*

Stora amorteringar på föreningens lån har gjorts under de senare åren vilket resulterat i följande:

- att föreningens lån under de senaste 7 åren amorterats med drygt 17% av fastighetens nuvarande taxeringsvärde, vilket i genomsnitt innebär ca 2,6 Mkr/år och ca 2,5%/år
- en belåningsgrad vid årets slut på ca 74% av fastighetens taxeringsvärde
- att föreningen är kreditvärdig hos samtliga större banker vilket innebär bättre förhandlingsläge vid omförhandling av lånevillkor

Föreningens strategi är fortsatt hög amortering för att minska framtida ekonomiska risker med hänsyn till perioder med höjt ränteläge samt att klara fastighetens planerade underhållsåtgärder utan att behöva höja avgiften.

### *Underhållsplan och flerårsbudget*

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045. Med underhållsplanen som underlag har en flerårsbudget tagits fram där känslighetsanalyser kan göras för att åskådliggöra hur förändring av boräntan, avgifter och lokalhyror påverkar föreningen på sikt.

### *Årsavgifter*

Flerårsbudgeten visar att med underhåll enligt underhållsplanen samt förutsatt att boräntan går upp till max 4.5%, är föreningen skuldfri inför stambytet som antas bli aktuellt om knappt 30 år.

Föreningens positiva ekonomiska utveckling på kort och lång sikt, motiverar en viss avgiftsänkning.

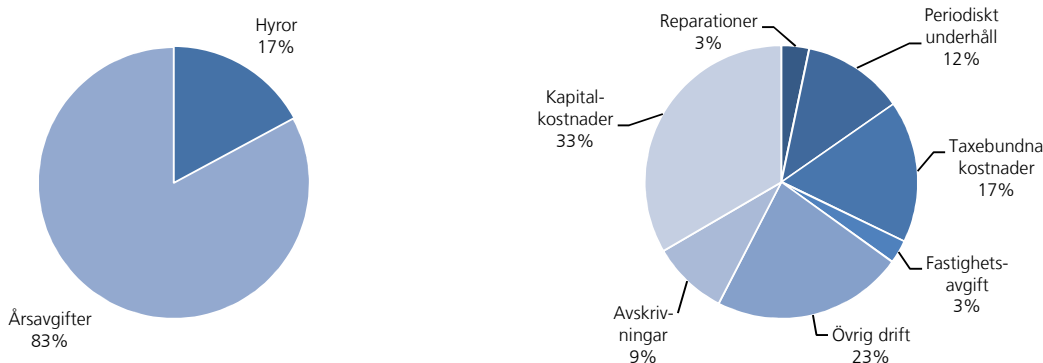
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2015-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2014-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 213 989</b>	<b>1 878 864</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	8 884 525	8 993 127
Finansiella intäkter	38 033	40 078
Minskning långa fordringar	40 104	37 486
Minskning korta fordringar	239 956	41 618
Ökning av korta skulder	0	367 923
	<b>9 202 618</b>	<b>9 480 232</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 838 367	3 539 760
Finansiella kostnader	2 228 613	2 605 347
Minskning av föreningens lån	3 200 000	3 000 000
Minskning av korta skulder	457 682	0
	<b>9 724 661</b>	<b>9 145 107</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 691 946</b>	<b>2 213 989</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-522 043</b>	<b>335 125</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Högst prioritet under de senare åren har varit att successivt förbättra föreningens ekonomi varför maximalt utrymme för amortering utnyttjats. Underhåll av ytskikt är aktuellt efter att fastigheten nått en ålder av drygt 20 år. Händelser och underhållsarbeten som utförts under året kan sammanfattas med att 30 Mkr av föreningens lån lagts om till bra villkor, att större underhållsåtgärder utförts i hyreslokalerna och att föreningen tecknat gruppavtal för bredband 100 Mbit/s samt med möjlighet till hemtelefoni. Nedan beskrivs väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret.

#### Omläggning av lån

Föreningen har under de senaste åren ökat sin kreditvärdighet vilket inneburit bättre förhandlingsläge vid omförhandling av föreningens lånevillkor. Under juli månad har 10 Mkr bundits på 3 år till 1,93%, 10 Mkr med rörligt 3 månader som vid omläggning var 1,61% respektive 9,8 Mkr med rörligt 3 månader till 1,64%. Efter omläggning av lånen är 75% av föreningens lån bundna och 25% rörligt.

#### Amortering

Under året har föreningens lån amorterats med 3,2 Mkr (vilket innebär ca 4,1% av föreningens totala skuld vid årets slut) och under de senaste 7 åren med 17,95 Mkr. Det är en väsentligt högre amortering än vad som gjorts under föreningens första 15 år. De relativt gynnsamma lånevillkor föreningen har samt ökad amortering kommer att ge en relativt låg kapitalkostnad under det närmaste året.

#### Underhållsarbeten gruppboenden

Underhållsarbeten i gruppboendets gemensamma rum har utförts där nya golvmattor lagts in, väggar målats om samt att köket utrustats med nya köksbänkar och skåp.

#### Underhållsarbeten daghem

Underhållsarbeten vid daghemmet har utförts där nya golvmattor lagts in, väggar målats om samt att nya lister och foder monterats.

#### Ommålning soprum

De två soprummen för hushållssopor har fått en uppfräschning genom att golv och väggar målats om.

#### Ordningsregler/hemsida

Ordningsreglerna har uppdaterats och kompletterats under året. Ordningsreglerna har delats ut till medlemmarna och finns även på föreningens nya hemsida [www.soderberga.bostadsraterna.se](http://www.soderberga.bostadsraterna.se).

#### *Gruppavtal bredband och hemtelefoni*

Föreningen har tecknat gruppavtal för bredband 100 Mbit/s samt möjlighet till hemtelefoni via ComHem. Avtalet gäller från 2015-01-01 till 2017-12-31.

#### *Miljöförvaltningen*

Tillsyn och besiktning av fastigheten har under året genomförts av Miljöförvaltningen, Stockholms stad. Miljöförvaltningen ställer sig positiv till föreningens arbete med miljö- och energifrågor. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att uppfylla Miljöförvaltningens rekommendationer.

#### *Trädgården*

Föreningen har anordnat fyra städdagar under året, två på våren och två på hösten. En skötselanvisning för våra markytor ligger till grund för planering av städdagarna. Vi sköter på detta sätt tillsammans med en trädgårdsmästare skötseln av buskar och planteringar. Städdagarna avslutas med gemensam förtäring

#### *Påskfika och adventsfika*

Traditionsenligt har föreningen anordnat påsk- och adventsfika.

#### **Händelser efter året**

Inga större underhållsarbeten är planerade.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	962	982	982	982
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 812	1 851	1 548	1 504
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 146	10 566	10 961	11 388
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	19	17	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	84	105	108	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	264	309	303	308
Soliditet (%)	27	24	22	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 257	2 290	2 362	2 596
Nettoomsättning (tkr)	8 880	8 993	8 746	8 706

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 609 m<sup>2</sup> bostäder och 820 m<sup>2</sup> lokaler.



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 257 399
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 668 166
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-313 140
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 612 425</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 798 381
av fond för yttre underhåll ianspråkats	798 381
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 612 425</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 833 671	8 989 147
Övriga rörelseintäkter	Not 2	50 855	3 980
		<b>8 884 525</b>	<b>8 993 127</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 303 362	-1 002 381
Driftkostnader	Not 4	-2 236 698	-2 204 997
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-170 478	-204 557
Personalkostnader	Not 6	-127 828	-127 824
Avskrivningar	Not 7	-598 180	-598 180
		<b>-4 436 547</b>	<b>-4 137 940</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 447 979</b>	<b>4 855 187</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteutäkter		38 033	40 078
Räntekostnader		-2 228 613	-2 605 347
		<b>-2 190 580</b>	<b>-2 565 269</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 257 399</b>	<b>2 289 918</b>
<b>TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING</b>			
Reservering till fond för yttre underhåll		-313 140	-313 140
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		798 381	0
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING</b>		<b>2 742 640</b>	<b>1 976 778</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	104 729 367	105 312 275
Maskiner och inventarier	34 362	49 634
	<b>104 763 729</b>	<b>105 361 909</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Anslutningslån fjärrvärme	434 051	474 155
	<b>434 051</b>	<b>474 155</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>105 197 780</b>	<b>105 836 064</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	12 220
Skattefordringar	14 026	1 677
SBC Klientmedel i SHB	1 691 944	0
Övriga fordringar	6 339	17 884
Förutbetalda kostnader	0	228 540
	<b>1 712 309</b>	<b>260 321</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	2	0
SBC klientmedel i SHB	0	2 213 989
	<b>2</b>	<b>2 213 989</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 712 311</b>	<b>2 474 310</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>106 910 091</b>	<b>108 310 374</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 11		
Inbetalda insatser		16 576 515	16 576 515
Upplåtelseavgifter		519 484	519 484
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 847 597	5 534 457
		<b>24 943 596</b>	<b>22 630 456</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 355 027	1 378 249
Årets resultat		2 257 399	2 289 918
		<b>3 612 425</b>	<b>3 668 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 556 021</b>	<b>26 298 623</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	74 000 000	79 400 000
		<b>74 000 000</b>	<b>79 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	3 200 000	1 000 000
Leverantörsskulder		170 399	173 158
Övriga kortfristiga skulder		0	83 298
Upplupna kostnader	Not 14	249 084	441 424
Förutbetalda avgifter och hyror		734 586	913 871
		<b>4 354 069</b>	<b>2 611 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 910 091</b>	<b>108 310 374</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	104 428 000	104 428 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	7 321 720	7 471 144
	Hyror lokaler momspliktiga	888 900	921 347
	Hyror lokaler	596 656	596 656
	Hyror förråd	26 395	0
		<b>8 833 671</b>	<b>8 989 147</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Gemensamhetslokal	100	0
	Gästlägenhet	6 000	3 600
	Fakturerade kostnader	40 380	0
	Öresutjämning	-25	0
	Övriga intäkter	4 400	380
		<b>50 855</b>	<b>3 980</b>



<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 575	78 282
	Fastighetsskötsel beställning	22 440	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 894	43 107
	Snöröjning/sandning	22 514	22 544
	Städning entreprenad	61 951	57 867
	Städning enligt beställning	929	23 901
	Hissbesiktning	16 086	15 750
	Myndighetstillsyn	6 630	1 470
	Bevakning	4 651	5 677
	Gemensamma utrymmen	3 353	3 481
	Gård	7 011	18 527
	Serviceavtal	21 657	17 088
	Förbrukningsmateriel	7 157	18 501
	Störningsjour och larm	0	2 750
		<b>281 847</b>	<b>308 945</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	38 378	0
	Lokaler	4 476	14 002
	Förskola	0	6 510
	Tvättstuga	16 131	4 112
	Sophantering/återvinning	9 691	74 568
	Bastu/pool	0	4 013
	Entré/trapphus	3 860	3 293
	Lås	4 431	9 323
	VVS	25 354	25 593
	Värmeanläggning/undercentral	6 821	2 427
	Ventilation	12 612	0
	Elinstallationer	2 600	9 996
	Hiss	37 598	16 280
	Fönster	0	3 025
	Mark/gård/utemiljö	0	4 105
	Skador/klotter/skadegörelse	2 687	4 140
	Vattenskada	58 495	61 700
		<b>223 135</b>	<b>243 086</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	292 710	0
	Förskola	410 898	234 430
	Gemensamma utrymmen	0	24 813
	Sophantering/återvinning	35 168	0
	Värmeanläggning	59 605	0
	Huskropp utvändigt	0	118 670
	Tak	0	72 437
		<b>798 381</b>	<b>450 350</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>1 303 362</b>	<b>1 002 381</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	130 587	162 436
	Värme	709 179	887 631
	Vatten	176 467	166 253
	Sophämtning/renhållning	64 867	79 010
	Grovsopor	39 540	26 376
		<b>1 120 641</b>	<b>1 321 705</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	105 522	84 494
	Självrisk	21 340	0
	Tomträttsavgäld	602 375	461 300
	Kabel-TV	94 944	46 090
	Bredband	103 677	103 868
		<b>927 859</b>	<b>695 753</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>188 198</b>	<b>187 540</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 236 698</b>	<b>2 204 997</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- &amp; RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	9 349	5 478
	Juridiska åtgärder	25 181	11 868
	Inkassering avgift/hyra	600	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	-16 929	31 042
	Föreningskostnader	3 140	4 105
	Styrelseomkostnader	250	4 200
	Fritids och Trivselkostnader	4 552	4 003
	Förvaltningsarvode	118 380	114 723
	Administration	4 659	13 163
	Korttidsinventarier	0	2 133
	Föreningsavgifter	6 355	4 923
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 940	7 120
		<b>170 478</b>	<b>204 557</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	103 400	103 400
	Sociala kostnader	24 428	24 424
		<b>127 828</b>	<b>127 824</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	575 668	575 668
	Förbättringar	7 240	7 240
	Inventarier	15 272	15 272
		<b>598 180</b>	<b>598 180</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	115 360 072	115 360 072
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>115 360 072</b>	<b>115 360 072</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 047 797	-9 464 888
	Årets avskrivningar enligt plan	-582 908	-582 908
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 630 705</b>	<b>-10 047 797</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>104 729 367</b>	<b>105 312 275</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	71 200 000	71 200 000
	Taxeringsvärde mark	33 180 000	33 180 000
		<b>104 380 000</b>	<b>104 380 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	97 000 000	97 000 000
	Lokaler	7 380 000	7 380 000
		<b>104 380 000</b>	<b>104 380 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	145 555	145 555
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>145 555</b>	<b>145 555</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-95 921	-80 649
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 272	-15 272
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-111 193</b>	<b>-95 921</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>34 362</b>	<b>49 634</b>

**Not 10** FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	21 737
Kabel-TV	0	36 431
Tomträttsavgäld	0	120 475
Bevakning	0	6 030
Vatten	0	12 566
Bredband	0	349
Förvaltningskostnad	0	28 995
Serviceavtal	0	1 957
	<b>0</b>	<b>228 540</b>

**Not 11** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 576 515	0	0	16 576 515
Upplåtelseavgifter	519 484	0	0	519 484
Fond för yttre underhåll	7 847 597	313 140	2 000 000	5 534 457
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 943 596</b>	<b>313 140</b>	<b>2 000 000</b>	<b>22 630 456</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 355 027	-313 140	289 918	1 378 249
Årets resultat	2 257 399	2 257 399	-2 289 918	2 289 918
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 612 425</b>	<b>1 944 259</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>3 668 167</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>28 556 021</b>	<b>2 257 399</b>	<b>0</b>	<b>26 298 623</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början		5 534 457	4 221 317
	Reservering enligt stadgar		313 140	313 140
	Reservering enligt stämmobeslut		2 000 000	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>7 847 597</b>	<b>5 534 457</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	3,190 %	15 000 000	15 000 000	2015-03-25
SEB	3,200 %	19 400 000	20 000 000	2015-06-28
Swedbank	2,520 %	14 400 000	14 800 000	2016-02-25
SEB		0	6 100 000	
SEB	1,930 %	10 000 000	19 600 000	2017-07-28
SEB	1,390 %	10 000 000	0	Rörligt
SEB	1,410 %	8 400 000	0	Rörligt
Swedbank		0	4 900 000	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>77 200 000</b>	<b>80 400 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 200 000	-1 000 000	
		<b>74 000 000</b>	<b>79 400 000</b>	

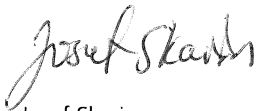
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 000 000 kr.



<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 860
	El	0	16 336
	Värme	0	114 101
	Sophämtning	0	2 721
	Extern revisor	0	35 000
	Arvoden	51 700	51 700
	Sociala avgifter	12 214	12 214
	Ränta	185 170	201 305
	Gård	0	3 187
		<b>249 084</b>	<b>441 424</b>

## Styrelsens underskrifter

BROMMA den 22 / 2 2015



Josef Skarin  
Ordförande



Karin Hellstadius  
Ledamot



Jan-Hein Morel  
Ledamot



Anders Olsson  
Ledamot



Arne Sannemark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2015



Ralf Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Söderberga Gård nr 1, org.nr 716421-5043.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Söderberga Gård nr 1 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 god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 BRF Söderberga Gård nr 1 ställning per den 31 december 2014 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Söderberga Gård nr 1 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 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 min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 1 / 4 2015

Ralf Toresson

## Budget

	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	7 248 461	7 321 720	7 321 678
Hyror lokaler momspliktiga	888 900	888 900	852 000
Hyror lokaler	596 600	596 656	596 600
Hyror förråd	32 400	26 395	30 000
Gemensamhetslokal	0	100	0
Gästlägenhet	2 000	6 000	1 000
Fakturerade kostnader	0	40 380	0
Öresutjämning	0	-25	0
Övriga intäkter	0	4 400	0
	<b>8 768 361</b>	<b>8 884 525</b>	<b>8 801 278</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-82 500	-74 575	-80 100
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-22 440	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-32 894	-20 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-22 514	-50 000
Städning entreprenad	-62 750	-61 951	-62 750
Städning enligt beställning	-20 000	-929	-20 000
Hissbesiktning	-18 000	-16 086	-18 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-6 630	-2 000
Bevakning	0	-4 651	-5 800
Gemensamma utrymmen	-3 500	-3 353	0
Gård	-20 000	-7 011	-20 000
Serviceavtal	-20 000	-21 657	-20 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-7 157	-12 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-3 000
	<b>-333 750</b>	<b>-281 847</b>	<b>-313 650</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Hyreslägenheter	-10 000	0	-10 000
Brf Lägenheter	-10 000	-38 378	-10 000
Lokaler	-10 000	-4 476	-10 000
Förskola	-10 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Tvättstuga	-10 000	-16 131	-10 000
Sophantering/återvinning	0	-9 691	0
Entré/trapphus	-5 000	-3 860	-5 000
Lås	-10 000	-4 431	-10 000
VVS	-15 000	-25 354	-15 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 821	0
Ventilation	0	-12 612	0
Elinstallationer	-10 000	-2 600	-10 000
Hiss	-50 000	-37 598	-50 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 687	0
Vattenskada	0	-58 495	0
	<b>-250 000</b>	<b>-223 135</b>	<b>-250 000</b>

	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	-292 710	-170 000
Förskola	-30 000	-410 898	0
Sophantering/återvinning	0	-35 168	0
VVS	-70 000	0	-70 000
Värmeanläggning	0	-59 605	0
Ventilation	-60 000	0	0
Tak	-10 000	0	0
Balkonger/altaner	-30 000	0	0
	<b>-200 000</b>	<b>-798 381</b>	<b>-240 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-150 000	-130 587	-162 000
Värme	-850 000	-709 179	-870 000
Vatten	-170 000	-176 467	-160 000
Sophämtning/renhållning	-71 000	-64 867	-71 000
Grovsopor	-35 000	-39 540	-45 000
	<b>-1 276 000</b>	<b>-1 120 641</b>	<b>-1 308 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-85 500	-105 522	-86 200
Självrisk	-50 000	-21 340	-50 000
Tomträttsavgäld	-481 900	-602 375	-481 900
Kabel-TV	-47 300	-94 944	-47 000
Bredband	-153 000	-103 677	-106 000
	<b>-817 700</b>	<b>-927 859</b>	<b>-771 100</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-190 600	-188 198	-188 200
	<b>-190 600</b>	<b>-188 198</b>	<b>-188 200</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	0	-3 000
Tele och datakommunikation	-8 000	-9 349	-4 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-25 181	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-600	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 500	16 929	-20 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 140	-5 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-250	-6 000
Fritids och Trivselkostnader	-4 000	-4 552	-3 500
Förvaltningsarvode	-122 600	-118 380	-118 900
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-10 000	-4 659	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	-5 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 355	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 600	-14 940	-7 300
	<b>-223 700</b>	<b>-170 478</b>	<b>-200 700</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-103 400	-103 400	-103 400
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-24 428	-25 000
	<b>-128 400</b>	<b>-127 828</b>	<b>-128 400</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-575 700	-575 668	-575 700
Förbättringar	-7 300	-7 240	-7 300
Inventarier	-15 300	-15 272	-15 300
	<b>-598 300</b>	<b>-598 180</b>	<b>-598 300</b>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 018 450</b>	<b>-4 436 547</b>	<b>-3 998 350</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>4 749 911</b>	<b>4 447 979</b>	<b>4 802 928</b>

	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	2 000	3 471	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3 605	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	81	0
Övriga ränteintäkter	30 000	30 876	35 000
Låneräntor	-1 800 000	-2 228 613	-2 800 000
	<b>-1 768 000</b>	<b>-2 190 580</b>	<b>-2 762 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>2 981 911</b>	<b>2 257 399</b>	<b>2 040 928</b>