

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderberga Gård nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2018-11-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Styrelsen

Henrik Kjellstrand	Ordförande
Karin Hellstadius	Ledamot
Jan-Hein Morel	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Josef Skarin	Ledamot

Anna Bergman Åberg	Suppleant
Martina Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Bergman Åberg, Karin Hellstadius, Henrik Kjellstrand, Jan-Hein Morel, Anders Olsson, Josef Skarin och Martina Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Ann-Britt Albertsson
Aina Norrby

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-14. Extrastämma med anledning av förslag till nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-05. Extrastämma med anledning av förslag till nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VÅRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.

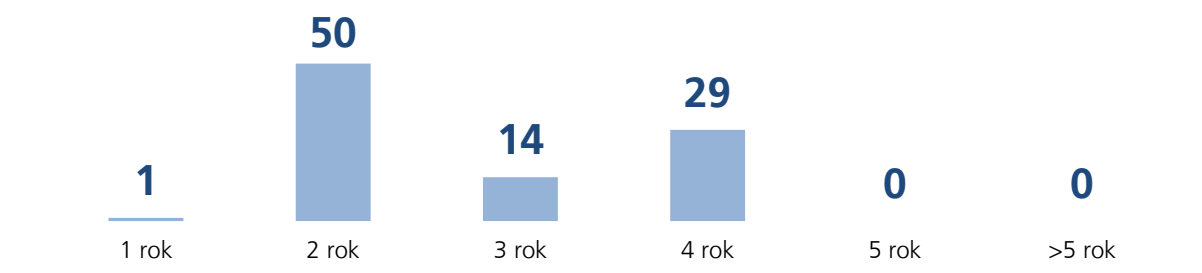
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 429 m², varav 7 609 m² utgör lägenhetsyta och 820 m² 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 ²	3 år till 2021-09-30
Gruppbostad	410 m ²	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.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt till LED armaturer på utebelysningsstolpar	2017	75 000 kr
Arbetsmiljöåtgärder samt underhållsarbeten på tak	2017	100 000 kr
Renoverat ytskiktet i samtliga 5 lägenheter i gruppbestaden	2017 - 2018	250 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2016	110 000 kr
Nytt staket vid daghemmet	2016	110 000 kr
Impregnering av staket vid uteplatser	2016 - 2017	130 000 kr
Högtrycksspolning av markplattor	2015	30 000 kr
Gruppbestadens kök rustats med nya köksbänkar och skåp samt ommålning och nya golv i de gemensamma rummen	2014	290 000 kr
Daghemmets väggar målats om samt nya golvmattor	2014	380 000 kr
Soprum för hushållssopor har väggar och golv målats om	2014	20 000 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
Daghemmets kök byggs om för att motsvara dagens krav för storkök	2013	240 000 kr
Ett tidigare soprum byggs om till att rymma 8 st extraförråd	2013	30 000 kr
Ommålning av lekplatsernas redskap, skärmtak över entréer samt ståldörrar	2012	75 000 kr
Ny grovtvättmaskin och nytt bastuaggregat	2012	80 000 kr
Nya kontakter för hissarnas dörrstängare monteras vid varje våningsplan	2012	60 000 kr
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011	70 000 kr
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011	50 000 kr
Installation av automatisk styrning de tre nya huvudfläktarna	2011	55 000 kr
Ommålning av staket vid daghem	2010	35 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010	65 000 kr
Huvudfläktarna byts ut till nya reglerbara	2010	205 000 kr
Utökad källsortering anordnas inom fastigheten	2010	
Värmecentralen byts ut till en ny mer effektiv	2009	500 000 kr
Ombyggnad av staket runt samtliga uteplatser med tryckimpregnerat virke	2009 - 2011	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	
Ommålning i pingisrum	2003	
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2003	
Målning av staket vid daghem	2003	
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003	
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	2003	
Installation kabel TV och bredband	2001	
Stamspolning av samtliga avloppsrör	1999	
Inredning övernattningsrum	1999	
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 1 till 2 st lägenheter	1999	
Sotning av samtliga ventilationskanaler	1998	
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 2 till 2 st lägenheter	1996	

Planerat underhåll	År
Underhållsåtgärder lekplatser	2019
Målning av plåttak	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019

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	SUEZ Recycling AB för återvinning och grovsopor samt Stockholm Stad för hushållssopor
Hissar	Schindler
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	NA Entreprenad Service
Kabel TV	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet samt fiberanslutning
Internetleverantör	Comhem samt Stockholm Stadsnät
Gemensamhetsel	Enkla elbolaget
Takbesiktning	Kent Johnson Bleck & plåtslageri
Support värmecentral	Nordiq

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 Centrum 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. 6 st cykelrum finns inom fastigheten samt barnvagnsrum i varje port. 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 flerk Funktionshinder.

Fastighetens tekniska status är enligt följande:

- Energideklaration av fastigheten utfördes 2008, i enlighet med Boverkets föreskrifter, vilket då visade en energiprestanda på 143 kWh/m².
- 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.
- Möjlighet till utökad källsortering finns anordnad inom fastigheten.
- Miljöförvaltningen Stockholm stad, har under 2014 utfört tillsyn och besiktning av fastigheten gällande sopsortering, varmvatten, värme och ventilation. Åtgärder har utförts för att uppfylla Miljöförvaltningens rekommendationer.
- Besiktning av fastighetens hissar utförs årligen.
- Besiktning av taken utförs årligen.

Gruppavtal kabel TV, bredband och hemtelefoni

Föreningen har tecknat gruppavtal med ComHem för kabel TV basutbud, bredband 250/50 Mbit/s samt möjlighet till hemtelefoni. Avtalet gäller från 2017-07-01 till 2020-06-30.

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 hemsida - www.soderberga.bostadsratterna.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. Ordningsreglerna har uppdaterats under året. Alla medlemmar är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

Fastighetsförsäkring

I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk strategi

Under föreningens första 15 år amorterades 8,8 Mkr av ursprunglig skuld på 104 Mkr dvs 0,56 %/år. Under de senaste 11 åren har lånen amorterats med 36,1 Mkr dvs 3,15 %/år, vilket innebär 5,6 gånger mer än under de första 15 åren. De amorteringar som gjorts på föreningens lån har resulterat i följande:

- en belåningsgrad vid årets slut på ca 53 % 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 har en långtidsbudget upprättats 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 föreningens låneränta, avgifter och lokalhyror påverkar föreningen på sikt.

Reservering till fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska reservering till fond för yttre underhåll göras med minst 0,3 % av taxeringsvärdet, vilket innebär minst 313 140 kr/år. Genomsnittligt underhåll under de 20 närmaste åren enligt underhållsplanen ger 630 000 kr/år. Från verksamhetsår 2015 har beslutats att reservera utifrån föreningens underhållsplan, vilket är i linje med vad revisorer och förvaltare rekommenderar.

Avskrivning byggnad

Revisorernas rekommendation och allmänna råd är att fastigheter ska ha en avskrivning på mellan 100 och 120 år. Föreningens avskrivningstid för byggnaden har därmed från verksamhetsår 2015 beslutat ändras från 200 år till 120 år. En högre avskrivning påverkar resultaträkningen. Då avgiftens nivå är satt med marginal för att kunna amortera ner föreningens lån kommer den högre avskrivningen endast ge ytterligare incitament att fortsätta hålla denna marginal.

Årsavgifter

Föreningens flerårsbudget visar att med underhåll enligt underhållsplanen samt förutsatt att föreningens låneränta stiger till som mest 5 % 2022 och därefter hålls oförändrad är föreningen skuldfri inför stambytet som antas bli aktuellt om ca 25 år. Tilläggas bör att föreningens tomträtt är att betrakta som en dold skuld.

Föreningens positiva ekonomiska utveckling på kort och lång sikt, motiverar en mindre avgiftssänkning. Därmed blir det 6:e året i rad som avgiften sänks.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

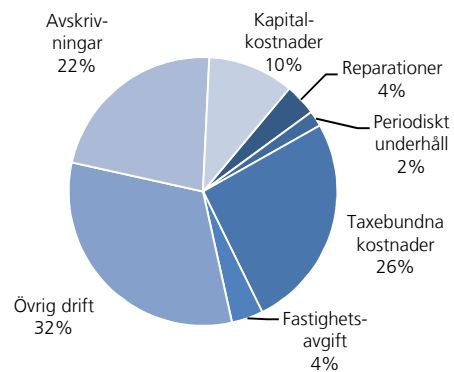
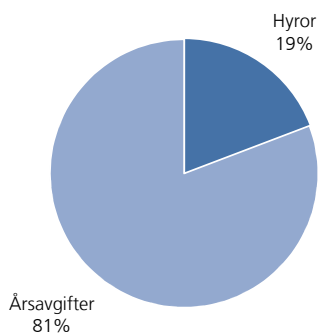
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 508 509	1 717 720
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 452 242	8 530 004
Finansiella intäkter	18 775	23 348
Minskning långa fordringar	52 539	49 109
Minskning kortfristiga fordringar	49 054	0
Ökning av kortfristiga skulder	401 865	0
	8 974 475	8 602 461
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 281 006	3 484 514
Finansiella kostnader	504 115	563 857
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 006
Minskning av långfristiga skulder	4 500 000	4 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	350 295
	8 285 121	8 811 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 197 862	1 508 509
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	689 354	-209 211

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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 räkenskapsåret

Nya stadgar

På grund av ändringar i den lagstiftning som bostadsrättsföreningar lyder under ska alla Sveriges bostadsrättsföreningar uppdatera sina stadgar så det stämmer överens med ny lagstiftning. Lagändringarna har kommit till för att det ska bli enklare att driva förening. Förutom anpassning till ny lagstiftning har en välbehövlig översyn av stadgarna gjorts. Beslut om nya stadgar har tagits på två efterföljande stämmor under året.

Hysesavtal daghem

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Bromma Stadsdelsförvaltning för daghemmet Söderberga Allé 10-12. Förändring mot tidigare avtal är att ansvar för invändigt underhåll nu ligger på hyresgästen. Avtalet är på 3 år och gäller från 2018-10-01 till 2021-09-30.

Omläggning av lån

Föreningen har under senare år ökat sin kreditvärdighet vilket inneburit bättre förhandlingsläge vid omförhandling av lånevillkor. Under januari månad har 15 Mkr lagts om där 7 Mkr bundits på 3 år till 1,33% ränta respektive 8 Mkr med rörlig ränta. Vid årets slut är ca 50 % av föreningens lån bundna och 50 % rörliga.

Amortering av lån

Under året har föreningens lån amorterats med 4,5 Mkr. Sammanlagt under de senaste 11 åren har lånen amorterats med 36,1 Mkr, vilket innebär en genomsnittlig amortering med 3,3 Mkr/år och 3,0 %/år av fastighetens taxeringsvärde. De gynnsamma lånevillkor föreningen har, det låga ränteläge som råder samt ökad amortering kommer att innebära en låg kapitalkostnad under det närmaste året.

Åtgärder gruppboenden

Under 2017 och 2018 har samtliga 5 lägenheter i gruppboendet fått ytskikten renoverade.

Trädgården

En skötselplan ligger till grund för planering av föreningens trädgårdsskötsel. Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten, vilka har avslutats med korvgrillning och fika.

Uppdaterad hemsida

Föreningens hemsida har fått en välbehövlig större uppdatering. På hemsidan finns årsredovisning, föreningens stadgar samt information om felanmälan. Medlemsinformation nås med inloggning där fastighetsinformation, ekonomisk information och kontaktuppgifter finns.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	897	915	934	952
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	1 948	1 826	1 812	1 812
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	7 767	8 359	8 937	9 554
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	20	18	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	98	97	98	95
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	24	23	25	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta (kr)	60	67	82	159
Soliditet (%)	41	37	34	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 595	3 406	3 459	3 318
Nettoomsättning (tkr)	8 452	8 498	8 625	8 764

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 609 m² bostäder och 820 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 576 515	0	0	16 576 515
Upplåtelseavgifter	519 484	0	0	519 484
Fond för yttre underhåll	18 348 797	630 000	2 000 000	15 718 797
S:a bundet eget kapital	35 444 796	630 000	2 000 000	32 814 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 294 140	-630 000	1 406 002	2 518 138
Årets resultat	3 595 161	3 595 161	-3 406 002	3 406 002
S:a fritt eget kapital	6 889 301	2 965 161	-2 000 000	5 924 140
S:a eget kapital	42 334 097	3 595 161	0	38 738 936

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 595 161
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 924 140
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 000
summa balanserat resultat	6 889 301
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000
att i ny räkning överförs	4 889 301

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 452 041	8 497 829
Övriga rörelseintäkter	Not 3	201	32 176
Summa rörelseintäkter		8 452 242	8 530 004
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 930 173	-3 113 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 772	-213 734
Personalkostnader	Not 6	-155 061	-157 704
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 090 734	-1 098 979
Summa rörelsekostnader		-4 371 740	-4 583 493
RÖRELSERESULTAT		4 080 502	3 946 511
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 775	23 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 115	-563 857
Summa finansiella poster		-485 340	-540 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 595 161	3 406 002
ÅRETS RESULTAT		3 595 161	3 406 002

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	100 347 524	101 438 258
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		100 347 524	101 438 258
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		243 595	296 134
Summa finansiella anläggningstillgångar		243 595	296 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 591 119	101 734 392
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 213 892	1 573 594
Summa kortfristiga fordringar		2 213 893	1 573 594
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 213 893	1 573 594
SUMMA TILLGÅNGAR		102 805 013	103 307 986

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 095 999	17 095 999
Fond för yttre underhåll	Not 11	18 348 797	15 718 797
Summa bundet eget kapital		35 444 796	32 814 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 294 140	2 518 138
Årets resultat		3 595 161	3 406 002
Summa fritt eget kapital		6 889 301	5 924 140
SUMMA EGET KAPITAL		42 334 097	38 738 936
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	54 600 000	59 800 000
Summa långfristiga skulder		54 600 000	59 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 500 000	3 800 000
Leverantörsskulder		192 476	193 046
Övriga skulder		48 317	35 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 130 122	740 576
Summa kortfristiga skulder		5 870 915	4 769 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 805 013	103 307 986

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	6 822 246	6 961 474
Hyror lokaler momspliktiga	906 521	895 000
Hyror lokaler	691 168	602 477
Hyror förråd	25 200	26 600
Gemensamhetslokal	700	1 800
Gästlägenhet	6 200	10 500
Öresutjämnning	6	-23
	8 452 041	8 497 829

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	31 873
Övriga intäkter	201	303
	201	32 176

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 412	77 320
	Fastighetsskötsel beställning	30 482	43 796
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 894	23 681
	Fastighetsskötsel gård beställning	71 640	22 540
	Snöröjning/sandning	0	613
	Städning entreprenad	70 855	71 171
	Städning enligt beställning	51 953	0
	Hissbesiktning	17 107	0
	Gemensamma utrymmen	3 414	0
	Gård	2 971	8 745
	Serviceavtal	37 654	33 271
	Förbrukningsmateriel	9 580	31 166
	Störningsjour och larm	1 228	2 473
		413 189	314 776
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 706	11 004
	Lokaler	12 238	3 132
	Förskola	10 171	9 138
	Tvättstuga	22 249	47 807
	Entré/trapphus	17 335	0
	Lås	3 698	12 121
	VVS	12 274	3 049
	Ventilation	0	1 800
	Elinstallationer	7 726	1 626
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 003
	Hiss	51 608	34 998
	Fasad	8 899	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 344	12 571
	Vattenskada	0	5 088
		185 247	146 338
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	142 000
	Lokaler	92 000	0
	Ventilation	0	23 507
	Elinstallationer	0	73 027
	Tak	0	78 761
	Fasad	0	16 548
	Balkonger/altaner	0	105 125
	Mark/gård/utemiljö	0	28 468
		92 000	467 436
	Taxebundna kostnader		
	El	172 791	154 209
	Värme	823 821	821 167
	Vatten	202 747	194 535
	Sophämtning/renhållning	61 685	65 277
		1 261 043	1 235 188
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	102 376	81 885
	Tomträttsavgäld	481 900	481 900
	Kabel-TV	76 066	74 957
	Bredband	131 243	125 556
		791 585	764 298
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	187 108	185 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 930 173	3 113 076

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 432	3 369
	Tele- och datakommunikation	5 972	11 735
	Inkassering avgift/hyra	1 275	4 242
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	18 791	18 071
	Föreningskostnader	2 482	6 092
	Styrelseomkostnader	5 439	4 523
	Fritids- och trivselkostnader	0	151
	Förvaltningsarvode	133 788	129 870
	Administration	1 979	4 781
	Konsultarvode	10 548	18 025
	Tidningar facklitteratur	449	448
	Föreningsavgifter	4 996	4 955
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 620	7 470
		195 772	213 734
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	120 000
	Sociala kostnader	35 061	37 704
		155 061	157 704
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 090 734	1 090 734
	Förbättringar	0	4 427
	Inventarier	0	3 818
		1 090 734	1 098 979

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	115 360 072	115 360 072
	Utgående anskaffningsvärde	115 360 072	115 360 072
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 921 814	-12 826 653
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 090 734	-1 095 161
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 012 548	-13 921 814
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 347 524	101 438 258
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 766 000	71 766 000
	Taxeringsvärde mark	39 377 000	39 377 000
		111 143 000	111 143 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 000 000	105 000 000
	Lokaler	6 143 000	6 143 000
		111 143 000	111 143 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 555	145 555
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 555	145 555
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-145 555	-141 737
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 818
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-145 555	-145 555
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	914	929
	Skattefordran	15 116	17 184
	Momsavräkning	0	14 278
	Klientmedel hos SBC	2 197 862	1 508 509
	Fordringar	0	32 694
		2 213 892	1 573 594

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	15 718 797	13 088 797
	Reservering enligt stadgar	630 000	630 000
	Reservering enligt stämmobeslut	2 000 000	2 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	18 348 797	15 718 797

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	0,900 %	12 800 000	13 200 000	2019-02-25
	Swedbank	1,330 %	7 000 000	15 000 000	2021-01-25
	SEB	0,800 %	7 800 000	11 900 000	2019-03-20
	SEB	0,800 %	3 500 000	3 500 000	2019-03-20
	SEB	0,960 %	10 000 000	10 000 000	2020-07-28
	SEB	0,800 %	10 000 000	10 000 000	2019-03-20
	Swedbank	0,919 %	8 000 000	0	2019-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		59 100 000	63 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 500 000	-3 800 000	
			54 600 000	59 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 600 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	104 428 000	104 428 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	64 549	4 549
	Sociala avgifter	20 281	5 752
	Ränta	59 772	56 653
	Avgifter och hyror	985 520	673 622
		1 130 122	740 576

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 10 / 2 2019



Henrik Kjellstrand
Ordförande



Karin Hellstadius
Ledamot



Jan-Hein Morel
Ledamot



Anders Olsson
Ledamot



Josef Skarin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

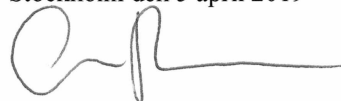
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 685 825	6 822 246	6 822 270
Hyror lokaler momspliktiga	906 000	906 521	870 000
Hyror lokaler	611 000	691 168	602 500
Hyror förråd	25 000	25 200	25 200
Gemensamhetslokal	0	700	0
Gästlägenhet	6 000	6 200	6 300
Öresutjämning	0	6	0
Övriga intäkter	0	201	0
	8 233 825	8 452 242	8 326 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-81 000	-68 412	-79 400
Fastighetskötsel beställning	-49 000	-30 482	-45 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-25 000	-47 894	-30 000
Fastighetskötsel gård beställning	-35 000	-71 640	-30 000
Städning entreprenad	-85 000	-70 855	-79 500
Städning enligt beställning	-17 000	-51 953	-40 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-100 000
Hissbesiktning	-30 000	-17 107	-40 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-3 414	-500
Gård	-7 000	-2 971	-8 500
Serviceavtal	-35 000	-37 654	-30 000
Förbrukningsmateriel	-17 000	-9 580	-10 000
Störningsjour och larm	-2 000	-1 228	-3 000
	-388 000	-413 189	-495 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-29 706	-100 000
Hyseslägenheter	-10 000	0	-10 000
Brf Lägenheter	-10 000	0	-10 000
Lokaler	-10 000	-12 238	-10 000
Förskola	-10 000	-10 171	-10 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Tvättstuga	-10 000	-22 249	-10 000
Entré/trapphus	-10 000	-17 335	-5 000
Lås	-10 000	-3 698	-10 000
VVS	-15 000	-12 274	-15 000
Elinstallationer	-10 000	-7 726	-10 000
Hiss	-45 000	-51 608	-50 000
Fasad	0	-8 899	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 344	0
Vattenskada	-50 000	0	-50 000
	-300 000	-185 247	-300 000
Periodiskt underhåll			
Hyseslägenheter	0	0	-130 000
Lokaler	-50 000	-92 000	0
Tak	-60 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-300 000	0	0
	-410 000	-92 000	-130 000

Taxebundna kostnader			
El	-161 000	-172 791	-157 000
Värme	-856 000	-823 821	-830 000
Vatten	-195 000	-202 747	-211 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-61 685	-70 300
	-1 280 000	-1 261 043	-1 268 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-102 376	-91 000
Tomträttsavgäld	-482 000	-481 900	-481 900
Kabel-TV	-46 000	-76 066	-76 500
Bredband	-156 000	-131 243	-127 900
	-770 000	-791 585	-777 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-189 000	-187 108	-188 700
	-189 000	-187 108	-188 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 432	-2 000
Tele- och datakommunikation	-13 000	-5 972	-12 700
Juridiska åtgärder	0	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	-5 200
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 791	-18 500
Föreningskostnader	-7 000	-2 482	-6 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 439	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-137 000	-133 788	-133 900
Administration	-8 000	-1 979	-5 000
Konsultarvode	0	-10 548	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-449	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 996	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 620	-7 800
	-208 000	-195 772	-232 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-120 000	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-38 000	-35 061	-37 700
	-158 000	-155 061	-157 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 091 000	-1 090 734	-1 090 700
	-1 091 000	-1 090 734	-1 090 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 794 000	-4 371 740	-4 640 700
RÖRELSERESULTAT	3 439 825	4 080 502	3 685 570
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	334	0
Övriga ränteintäkter	0	18 441	0
Låneräntor	-925 000	-504 100	-925 000
Räntekostnader skattekonto	0	-15	0
	-925 000	-485 340	-924 500
RESULTAT	2 514 825	3 595 161	2 761 070