



2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderberga Gärd nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2006-12-15 hos Bolagsverket.

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

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
Henrik Kjellstrand	Suppleant
Maria Zalai Schubert	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Aina Norrby	Sammanställande
Björn Olofsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

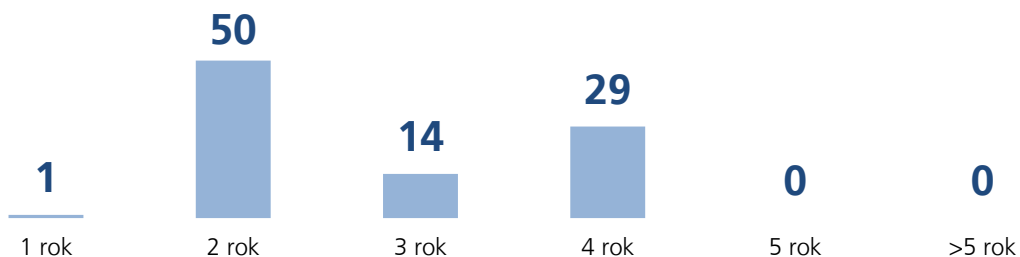
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

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 2018-09-30
Gruppbofastad	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 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2016	110 000 kr
Nytt staket vid daghemmet	2016	110 000 kr
Impregnering av staket vid 5 st uteplatser	2016	25 000 kr
Högtryckspolning 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 låghusens 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
Utökad källsortering anordnas inom fastigheten	2010	
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
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	
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009	
Installation av strålsamlare i samtliga vattenarmaturer	2005	
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	2004	
Ommålning i gruppbestad	2004	
Ommålning av staket runt uteplatser	2003 - 2004	
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2003	
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003	
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	2003	
Målning av staket vid daghem	2003	
Ommålning i pingisrum	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
Ny utebelysning på innergården	2017
Impregnering av kvarvarande staket runt uteplatser	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
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 ENIGA
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 grönområde 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. 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 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/m².
- Radonmätning gjordes i fastigheten 2011 respektive 2012, i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens rekommendationer och med värden under riktvärdet.
- Obligatorisk ventilationskontroll, enligt Boverkets föreskrifter, utfördes 2012 för samtliga lägenheter och hyreslokaler där fastighetens huvudfläktar och ventilationsdon injusterades för bra inomhusklimat.
- Möjlighet till utökad källsortering finns anordnat inom fastigheten.
- Miljöförvaltningen, Stockholm Stad, har under 2014 utfört tillsyn och besiktning av fastigheten gällande sophantering, varmvatten, värme och ventilation. Åtgärder har genomförts 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 100 Mbit/s samt möjlighet till hemtelefoni. Avtalet gäller från 2015-01-01 till 2017-12-31.

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. 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. Alla medlemmar är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk strategi

Under föreningens första 15 år amorterades 8,8 Mkr av ursprunglig skuld på 104 Mkr. Under de senaste 9 åren har lånen amorterats med 27,2 Mkr. De amorteringar som gjorts på föreningens lån har resulterat i följande:

- en belåningsgrad vid året slut på ca 61% 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 som sträcker sig fram till 2045 upprättats. Med underhållsplanen som underlag har en flerårsbudget tagits fram där känslighetsanalyser kan göras för att åskådliggöra hur förändringar av boräntan, avgifter och lokalhyror påverkar föreningen på sikt.

Reservation till fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska reservering till fond för yttre underhåll göras med minst 0,3% av taxeringsvärdet. Genomsnittlig kostnad för underhåll under de kommande 25 åren är enligt underhållsplan ca 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 fastigheten ska ha en avskrivning på mellan 100 och 120 år. Föreningens avskrivningstid för byggnaden har därmed från verksamhetsår 2015 beslutats ändras från 200 år till 120 år. En högre avskrivning påverkar resultaträkningen. Då avgiftens nivå är satt med marginal för att kunna amortera ner lånen kommer den högre avskrivningen endast ge ytterligare incitament att fortsätta hålla denna marginal.

Årsavgifter

Föreningens flerårsbudget visar att med underhåll enligt underhållsplan samt förutsatt att boräntan stiger till maximalt 5% 2021 och därefter hålls oförändrad är föreningen skuldfri inför stambytet som antas bli aktuellt om ca 25 år.

Föreningens positiva ekonomiska utveckling på kort och lång sikt, motiverar en mindre avgiftssänkning.

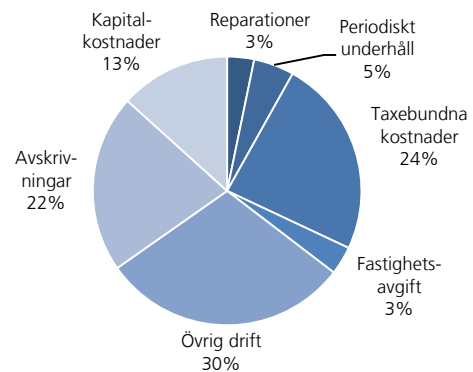
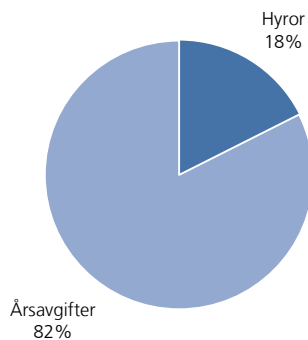
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 873 848	1 691 946
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 625 792	8 827 026
Finansiella intäkter	25 385	28 956
Minskning långa fordringar	45 902	42 905
Ökning av kortfristiga skulder	0	227 868
	8 697 079	9 126 755
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 390 300	3 086 827
Finansiella kostnader	688 870	1 337 757
Ökning av kortfristiga fordringar	11 444	20 270
Minskning av långfristiga skulder	4 700 000	4 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	62 592	0
	8 853 207	8 944 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 717 720	1 873 848
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-156 128	181 901

*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 1 268 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

Omläggning av lån

Föreningen har under senare år ökat sin kreditvärdighet vilket inneburit bättre förhandlingsläge vid omförhandling av lånevillkor. Under februari månad har 14 Mkr bundits på 3 år till 0,90% ränta. Vid årets slut är ca 60% av lånen bundna och ca 40% rörliga.

Amortering

Under året har föreningens lån amorterats med 4,7 Mkr. Sammanlagt under de senaste 9 åren har lånen amorterats med 27,2 Mkr, vilket innebär en genomsnittlig amortering på ca 3,0 Mkr/år och 2,7%/år av fastighetens taxeringsvärde. De gynnsamma lånevillkor föreningen har, det låga ränteläge som råder samt ökad amortering kommer att ge en låg kapitalkostnad under det närmaste året.

Stamspolning

Stamspolning av samtliga avloppsrör har utförts under året. Ambitionen är att avloppsrören spolas vid behov dock minst var 5:e år.

Nytt staket vid daghemmet

Det tidigare trästaketet har ersatts med ett Gunnebostängsel. Det nya stängslet uppfyller daghemmets krav på säkerhet och består av ett underhållsfritt material.

Underhåll uteplatser

5 st uteplatser har impregnerats med terrasslasyr. Kommande år planeras för att på samma sätt impregnera resterande uteplatser. Terrasslasyr ger virket ett bra skydd mot väder och vind. Detta medför förutom mindre underhåll och en länge livslängd även ett estetiskt lyft.

Trädgården

Föreningen har tecknat ett nytt avtal gällande trädgårdsskötsel där förutom klippning av gräsmattor, nu även ingår luckring av jorden i rabatterna tre gånger per år. Antalet städdagar har därmed kunnat minskas till en på våren och en på hösten. Städ dagarna avslutas med gemensam förtäring. En skötselplanering för våra marktytor ligger till grund för planering av föreningens trädgårdsskötsel.

Påskfika och adventsfika

Traditionsenligt har föreningen anordnat påsk- och adventsfika.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	934	952	962	982
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	1 812	1 812	1 812	1 851
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	8 937	9 554	10 146	10 566
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	18	17	15	19
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	98	95	84	105
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	25	18	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta (kr)	82	159	264	309
Soliditet (%)	34	30	27	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3459	3 318	2 257	2 290
Nettoomsättning (tkr)	8 625	8 764	8 880	8 993

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	13 088 797	630 000	2 000 000	10 458 797
S:a bundet eget kapital	30 184 796	630 000	2 000 000	27 554 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 689 377	-630 000	1 318 152	1 001 225
Årets resultat	3 458 761	3 458 761	-3 318 152	3 318 152
S:a fritt eget kapital	5 148 138	2 828 761	-2 000 000	4 319 377
S:a eget kapital	35 332 934	3 458 761	0	31 874 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 458 761
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 319 377
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 000
summa balanserat resultat	5 148 138

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000
att i ny räkning överförs	3 148 138

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 624 759	8 763 769
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 033	63 257
Summa rörelseintäkter		8 625 792	8 827 026
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 069 584	-2 753 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 878	-203 735
Personalkostnader	Not 6	-141 839	-129 719
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 113 245	-1 113 246
Summa rörelsekostnader		-4 503 546	-4 200 073
RÖRELSERESULTAT		4 122 246	4 626 953
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 385	28 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 870	-1 337 757
Summa finansiella poster		-663 485	-1 308 801
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 458 761	3 318 152
ÅRETS RESULTAT		3 458 761	3 318 152

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	102 533 419	103 631 393
Maskiner och inventarier	Not 9	3 818	19 090
Summa materiella anläggningstillgångar		102 537 237	103 650 483
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		345 243	391 145
Summa finansiella anläggningstillgångar		345 243	391 145
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 882 481	104 041 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 769 797	1 914 481
Summa kortfristiga fordringar		1 769 797	1 914 481
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2	2
Summa kassa och bank		2	2
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 769 799	1 914 483
SUMMA TILLGÅNGAR		104 652 279	105 956 111

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 095 999	17 095 999
Fond för yttre underhåll	Not 11	13 088 797	10 458 797
Summa bundet eget kapital		30 184 796	27 554 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 689 377	1 001 225
Årets resultat		3 458 761	3 318 152
Summa fritt eget kapital		5 148 138	4 319 377
SUMMA EGET KAPITAL		35 332 934	31 874 173
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	63 700 000	68 600 000
Summa långfristiga skulder		63 700 000	68 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	4 300 000	4 100 000
Leverantörsskulder		171 119	164 329
Övriga skulder		165 974	76 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	982 253	1 140 675
Summa kortfristiga skulder		5 619 345	5 481 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 652 279	105 956 111

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	7 103 535	7 242 574
Hyror lokaler momspliktiga	888 900	888 900
Hyror lokaler	596 656	596 656
Hyror förråd	29 400	30 550
Gästlägenhet	6 200	5 100
Öresutjämning	68	-11
	8 624 759	8 763 769

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 033	63 257
	1 033	63 257

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 830	77 830
	Fastighetsskötsel beställning	63 144	38 259
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 468	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 403	41 013
	Snöröjning/sandning	26 048	48 363
	Städning entreprenad	77 984	62 141
	Städning enligt beställning	48 087	0
	Hissbesiktning	38 725	18 499
	Gemensamma utrymmen	108	14 648
	Gård	4 325	7 052
	Serviceavtal	37 154	19 921
	Förbrukningsmateriel	5 926	12 811
	Teleport/hissanläggning	10 586	0
	Störningsjour och larm	990	1 733
	Brandskydd	0	525
		460 777	342 794
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	50 002
	Lokaler	2 044	9 190
	Förskola	4 956	2 368
	Tvättstuga	430	12 363
	Lås	11 999	6 492
	VVS	63 050	30 570
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 573
	Hiss	43 718	78 474
	Tak	0	2 847
	Fasad	0	802
	Mark/gård/utemiljö	8 664	33 759
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 472
	Vattenskada	34 799	0
		169 660	242 911
	Periodiskt underhåll		
	VVS	110 779	0
	Balkonger/altaner	32 913	0
	Mark/gård/utemiljö	108 303	0
		251 994	0
	Taxebundna kostnader		
	El	148 704	144 469
	Värme	829 048	799 101
	Vatten	210 795	150 822
	Sophämtning/renhållning	47 363	112 232
		1 235 910	1 206 625
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 996	87 974
	Tomträttsavgäld	481 900	481 900
	Kabel-TV	44 354	46 382
	Bredband	154 370	154 146
		770 620	770 402
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	180 622	190 642
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 069 584	2 753 373

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 532	1 800
	Tele- och datakommunikation	9 229	10 924
	Juridiska Åtgärder	0	5 460
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 071	18 071
	Föreningskostnader	2 086	4 938
	Styrelseomkostnader	93	9 200
	Fritids- och trivselkostnader	1 904	4 281
	Förvaltningsarvode	126 716	121 753
	Administration	3 595	13 019
	Konsultarvode	2 847	0
	Föreningsavgifter	4 910	6 395
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 470	7 470
		178 878	203 735
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	108 901	105 150
	Sociala kostnader	32 938	24 569
		141 839	129 719
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 090 734	1 090 734
	Förbättringar	7 240	7 240
	Inventarier	15 272	15 272
		1 113 245	1 113 246

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	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	-11 728 679	-10 630 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 097 974	-1 097 974
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 826 653	-11 728 679
	Planenligt restvärde vid årets slut	102 533 419	103 631 393
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 766 000	71 200 000
	Taxeringsvärde mark	39 377 000	33 180 000
		111 143 000	104 380 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 000 000	97 000 000
	Lokaler	6 143 000	7 380 000
		111 143 000	104 380 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	-126 465	-111 193
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 272	-15 272
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-141 737	-126 465
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 818	19 090
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	30 477	29 053
	Skattefordran	21 602	11 582
	Klientmedel hos SBC	1 717 718	1 873 846
		1 769 797	1 914 481

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	10 458 797	7 847 597
	Reservering enligt stadgar	630 000	611 200
	Reservering enligt stämmobeslut	2 000 000	2 798 381
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-798 381
	Vid årets slut	13 088 797	10 458 797

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	0,900 %	13 600 000	14 000 000	2019-02-25
	Swedbank	0,840 %	15 000 000	15 000 000	2018-01-25
	SEB	0,480 %	15 850 000	19 200 000	Rörligt
	SEB	0,450 %	3 550 000	4 500 000	Rörligt
	SEB	1,930 %	10 000 000	10 000 000	2017-07-28
	SEB	0,450 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		68 000 000	72 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 300 000	-4 100 000	
			63 700 000	68 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 700 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	104 428 000	104 428 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten är planerade.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	0	53 450
Sociala avgifter	0	13 627
Ränta	61 215	124 100
Förutbetalda avgifter och hyror	921 038	949 498
	982 253	1 140 675

Styrelsens underskrifter

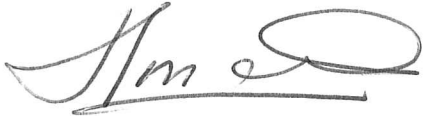
BROMMA den 27 / 2 2017



Josef Skarin
Ordförande



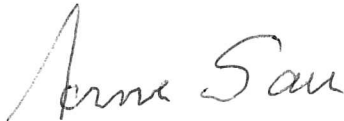
Karin Hellstadius
Ledamot



Jan-Hein Morel
Ledamot



Anders Olsson
Ledamot



Arne Sannemark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2017



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 2016.

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 2016 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 revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed 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
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 de 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 2016 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 revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed 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.

cl

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 14 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 961 430	7 103 535	7 103 500
Hyror lokaler momspliktiga	888 900	888 900	888 900
Hyror lokaler	596 700	596 656	596 600
Hyror förråd	29 400	29 400	32 400
Gästlägenhet	5 000	6 200	2 000
Öresutjämning	0	68	0
Övriga intäkter	0	1 033	0
	8 481 430	8 625 792	8 623 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-79 400	-77 830	-80 000
Fastighetskötsel beställning	-45 000	-63 144	-25 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-57 500	-28 468	0
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-41 403	-35 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-26 048	-50 000
Städning entreprenad	-79 500	-77 984	-63 200
Städning enligt beställning	-40 000	-48 087	-15 000
Hissbesiktning	-19 400	-38 725	-18 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-3 500	-108	-3 500
Gård	-7 000	-4 325	-15 000
Serviceavtal	-30 000	-37 154	-26 900
Förbrukningsmateriel	-10 000	-5 926	-10 000
Teleport/hissanläggning	0	-10 586	0
Störningsjour och larm	-3 000	-990	-3 000
	-446 300	-460 777	-346 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Hyseslägenheter	-10 000	0	-10 000
Brf Lägenheter	-10 000	0	-10 000
Lokaler	-10 000	-2 044	-10 000
Förskola	-10 000	-4 956	-10 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Tvättstuga	-10 000	-430	-10 000
Entré/trapphus	-5 000	0	-5 000
Lås	-10 000	-11 999	-10 000
VVS	-15 000	-63 050	-15 000
Elinstallationer	-10 000	0	-10 000
Hiss	-50 000	-43 718	-50 000
Mark/gård/utemiljö	0	-8 664	0
Vattenskada	0	-34 799	0
	-250 000	-169 660	-250 000
Periodiskt underhåll			
Förskola	0	0	-50 000
VVS	0	-110 779	-70 000
Elinstallationer	-80 000	0	-50 000
Balkonger/altaner	-70 000	-32 913	-30 000
Mark/gård/utemiljö	0	-108 303	0
	-150 000	-251 994	-200 000

Taxebundna kostnader			
El	-146 000	-148 704	-150 000
Värme	-800 000	-829 048	-850 000
Vatten	-190 000	-210 795	-170 000
Sophämtning/renhållning	-75 000	-47 363	-100 000
	-1 211 000	-1 235 910	-1 270 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-92 000	-89 996	-89 800
Självrisk	0	0	-50 000
Tomträttsavgäld	-481 900	-481 900	-481 900
Kabel-TV	-47 000	-44 354	-46 000
Bredband	-155 000	-154 370	-153 000
	-775 900	-770 620	-820 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-185 100	-180 622	-193 100
	-185 100	-180 622	-193 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 532	-3 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 229	-8 000
Juridiska Åtgärder	-10 000	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-425	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 500	-18 071	-18 500
Föreningskostnader	-5 000	-2 086	-5 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-93	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 904	-4 000
Förvaltningsarvode	-131 500	-126 716	-125 800
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-10 000	-3 595	-10 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	0	-2 847	0
Föreningsavgifter	-7 000	-4 910	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 800	-7 470	-7 600
	-217 800	-178 878	-226 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-110 900	-108 901	-106 900
Arbetsgivaravgifter	-34 200	-32 938	-25 000
	-145 100	-141 839	-131 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 090 700	-1 090 734	-1 090 700
Förbättringar	-4 500	-7 240	-7 300
Inventarier	-3 800	-15 272	-15 300
	-1 099 000	-1 113 245	-1 113 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 480 200	-4 503 546	-4 552 500
RÖRELSERESULTAT	4 001 230	4 122 246	4 070 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	56	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	130	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	121	0
Övriga ränteintäkter	0	25 078	5 000
Låneräntor	-1 055 000	-687 134	-1 000 000
Räntekostnader skattekonto	0	-611	0
Övriga räntekostnader	0	-1 125	0
	-1 054 500	-663 485	-994 500
RESULTAT	2 946 730	3 458 761	3 076 400