



ÅRSREDOVISNING 2015  
Brf Söderberga Gård nr 1



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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 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 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 Vårdrådets 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	avgått september 2015
Maria Zalai Schubert	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Mats Ahlberg	
Aina Norrby	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

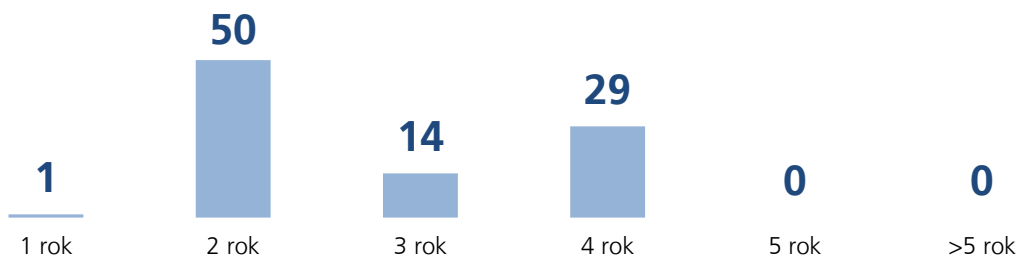
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 429 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
Gruppbofastad	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.

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Daghemmets väggar målats om samt nya golvmattor	2014	380 000 kr
Gruppbestades 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 extraföråd	2013	30 000 kr
Daghemmets kök byggs om för att motsvara dagens krav för storkök	2013	240 000 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
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>	
Nytt staket vid daghem	2016	
Belysning	2016	
Stamspolning	2016	
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 Svergie 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.
- Möjlighet till utökad källsortering finns anordnat inom fastigheten.

### *Miljöförvaltningen*

Miljöförvaltningen, Stockholms Stad, har under 2014 utfört tillsyn och besiktning av fastigheten. Styrelsen har genomfört åtgärder för att uppfylla Miljöförvaltningens rekommendationer.

### *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](http://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.

#### *Fastighetsförsäkring*

I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Ekonomisk strategi*

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

- att föreningens lån under de senaste 8 åren amorterats med 21,5% av fastighetens nuvarande taxeringsvärde, vilket i genomsnitt innebär ca 2,8 Mkr/år och ca 2,7%/år
- en belåningsgrad vid årets slut på ca 70% 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 förändring av boräntan, 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 sedan 2010 innebär 313 140 kr/år. Genomsnittlig kostnad för underhåll under de 30 närmaste åren är i dagsläget enligt underhållsplanen 611 200 kr/år. Utifrån detta har beslutats att från verksamhetsår 2015 reservera utifrån föreningens underhållsplan.

#### *Avskrivning byggnad*

Revisorernas rekommendationer och allmänna råd är att fastigheter ska ha en avskrivning på 100 till 120 år. Föreningens avskrivningstid för byggnaden har därmed från verksamhetsår 2015 beslutats ändras från 200 år till 120 år. En större 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*

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

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

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

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

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**INBETALNINGAR**

Rörelseintäkter	8 827 026	8 884 525
Finansiella intäkter	28 956	38 033
Minskning långa fordringar	42 905	40 104
Minskning kortfristiga fordringar	0	239 956
Ökning av kortfristiga skulder	227 868	0
	<b>9 126 755</b>	<b>9 202 618</b>

**UTBETALNINGAR**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 086 827	3 838 367
Finansiella kostnader	1 337 757	2 228 613
Ökning av kortfristiga fordringar	20 270	0
Minskning av långfristiga skulder	4 500 000	3 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	457 682
	<b>8 944 854</b>	<b>9 724 661</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

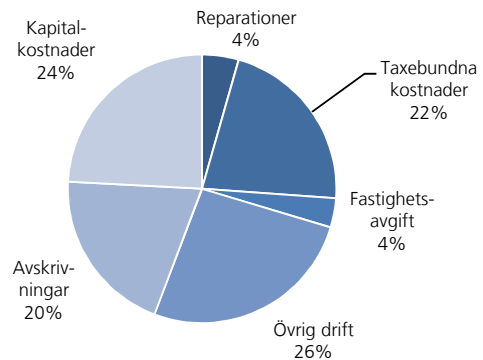
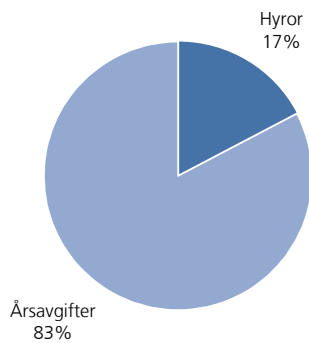
**1 873 848**      **1 691 946**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**181 901**      **-522 043**

\*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 1 243 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**

#### *Omläggning av lån*

Föreningen har under de senare åren ökat sin kreditvärdighet vilket inneburit bättre förhandlingsläge vid omförhandling av föreningens lånevillkor. Under mars månad har 15 Mkr bundits på 3 år till 0,84% ränta och under juni las 19,2 Mkr om till 3-månader rörligt som vid årets slut låg på 0,77% ränta. Vid årets slut är ca 55% av lånen bundna och ca 45% rörliga.

#### *Amortering*

Under året har föreningens lån amorterats med 4,5 Mkr (vilket innebär ca 6,2% av föreningens totala skuld vid årets slut) och sammanlagt under de senaste 8 åren med 22,45 Mkr. Under föreningens första 15 år amorterades ca 10 Mkr. De gynnsamma lånevillkor föreningen har, det låga ränteläge som råder samt ökad amortering kommer ge en relativt låg kapitalkostnad under det närmaste året.

#### *SBC Boendeindikator*

Styrelsen har genomgått analysen SBC Boendeindikator 2016 och blivit SBC Godkänd 2015-12-18 med resultatet 97 poäng utav 100 möjliga. Resultatet av analysen ger styrelsen en bra grund för framtida styrelsearbete för en välskött förening respektive fastighet.

#### *Grovsoprummet*

För att få bättre kontroll på kostnader för sophantering har föreningen under året infört bemannade öppettider för grovsoprummet.

#### *Trädgården*

Föreningen har anordnat fyra städdagar under året, två på våren och två på hösten. En skötselansvisning för våra markytor ligger till grund för planering av städdagarna. Vi sköter på detta sätt 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: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	952	962	982	982
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta (kr)	1 812	1 812	1 851	1 548
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	9 554	10 146	10 566	10 961
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	17	15	19	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	95	84	105	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	18	21	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	159	264	309	303
Soliditet (%)	30	27	24	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 318	2 257	2 290	2 362
Nettoomsättning (tkr)	8 764	8 880	8 993	8 746

Ytuppgifter 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	3 318 152
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 612 425
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-611 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 319 377</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 319 377</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 763 769	8 880 126
Övriga rörelseintäkter	Not 2	63 257	4 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 827 026</b>	<b>8 884 525</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 753 373	-3 540 060
Övriga externa kostnader	Not 4	-203 735	-170 478
Personalkostnader	Not 5	-129 719	-127 828
Avskrivningar	Not 6	-1 113 246	-598 180
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 200 073</b>	<b>-4 436 547</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 626 953</b>	<b>4 447 979</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 956	38 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 337 757	-2 228 613
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 308 801</b>	<b>-2 190 580</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 318 152</b>	<b>2 257 399</b>

## Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 7	103 631 393	104 729 367
Maskiner och inventarier Not 8	19 090	34 362
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>103 650 483</b>	<b>104 763 729</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Andra långfristiga fordringar (Anslutningslån fjärrvärme)	391 145	434 051
	<b>391 145</b>	<b>434 051</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>104 041 628</b>	<b>105 197 780</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 914 481	1 712 309
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 914 481</b>	<b>1 712 309</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2	2
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 914 483</b>	<b>1 712 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>105 956 111</b>	<b>106 910 091</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 095 999	17 095 999
Fond för yttre underhåll	Not 11	10 458 797	7 847 597
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 554 796</b>	<b>24 943 596</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 001 225	1 355 027
Årets resultat		3 318 152	2 257 399
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 319 377</b>	<b>3 612 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 874 173</b>	<b>28 556 021</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	68 600 000	74 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 600 000</b>	<b>74 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	4 100 000	3 200 000
Leverantörsskulder		164 329	170 399
Övriga skulder		76 934	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	1 140 675	983 670
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 481 938</b>	<b>4 354 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 956 111</b>	<b>106 910 091</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	Not 12	104 428 000	104 428 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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	2015	2014
Byggnader	120 år	200 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	7 242 574	7 321 720
	Hyror lokaler momspliktiga	888 900	888 900
	Hyror lokaler	596 656	596 656
	Hyror förråd	30 550	26 395
	Gemensamhetslokal	0	100
	Gästlägenhet	5 100	6 000
	Fakturerade kostnader	0	40 380
	Öresutjämning	-11	-25
		<b>8 763 769</b>	<b>8 880 126</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	63 257	4 400
		<b>63 257</b>	<b>4 400</b>



<b>Not 3</b>	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	77 830	74 575
	Fastighetskötsel beställning	38 259	22 440
	Fastighetskötsel gård beställning	41 013	32 894
	Snöröjning/sandning	48 363	22 514
	Städning entreprenad	62 141	61 951
	Städning enligt beställning	0	929
	Hissbesiktning	18 499	16 086
	Myndighetstillsyn	0	6 630
	Bevakning	0	4 651
	Gemensamma utrymmen	14 648	3 353
	Gård	7 052	7 011
	Serviceavtal	19 921	21 657
	Förbrukningsmateriel	12 811	7 157
	Störningsjour och larm	1 733	0
	Brandskydd	525	0
		<b>342 794</b>	<b>281 847</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	50 002	38 378
	Lokaler	9 190	4 476
	Förskola	2 368	0
	Tvättstuga	12 363	16 131
	Sophantering/återvinning	0	9 691
	Entré/trapphus	0	3 860
	Lås	6 492	4 431
	VVS	30 570	25 354
	Värmeanläggning/undercentral	2 573	6 821
	Ventilation	0	12 612
	Elinstallationer	0	2 600
	Hiss	78 474	37 598
	Tak	2 847	0
	Fasad	802	0
	Mark/gård/utemiljö	33 759	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 472	2 687
	Vattenskada	0	58 495
		<b>242 911</b>	<b>223 135</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	292 710
	Förskola	0	410 898
	Sophantering/återvinning	0	35 168
	Värmeanläggning	0	59 605
		<b>0</b>	<b>798 381</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	144 469	130 587
	Värme	799 101	709 179
	Vatten	150 822	176 467
	Sophämtning/renhållning	112 232	64 867
	Grovsopor	0	39 540
		<b>1 206 625</b>	<b>1 120 641</b>

Not 3 fortsättning		
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	87 974	105 522
Självrisk	0	21 340
Tomträttsavgäld	481 900	602 375
Kabel-TV	46 382	94 944
Bredband	154 146	103 677
	<b>770 402</b>	<b>927 859</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>190 642</b>	<b>188 198</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 753 373</b>	<b>3 540 060</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Kreditupplysning	1 800	0
Tele- och datakommunikation	10 924	9 349
Juridiska åtgärder	5 460	25 181
Inkassering avgift/hyra	425	600
Revisionsarvode extern revisor	18 071	-16 929
Föreningskostnader	4 938	3 140
Styrelseomkostnader	9 200	250
Fritids- och trivselkostnader	4 281	4 552
Förvaltningsarvode	121 753	118 380
Administration	13 019	4 659
Föreningsavgifter	6 395	6 355
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 470	14 940
	<b>203 735</b>	<b>170 478</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	105 150	103 400
Sociala kostnader	24 569	24 428
	<b>129 719</b>	<b>127 828</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Byggnad	1 090 734	575 668
Förbättringar	7 240	7 240
Inventarier	15 272	15 272
	<b>1 113 246</b>	<b>598 180</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 630 705	-10 047 797
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 097 974	-582 908
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 728 679</b>	<b>-10 630 705</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>103 631 393</b>	<b>104 729 367</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 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-111 193	-95 921
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 272	-15 272
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-126 465</b>	<b>-111 193</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>19 090</b>	<b>34 362</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	29 053	1 652
	Skattefordran	11 582	14 026
	Momsavräkning	0	4 687
	Klientmedel hos SBC	1 873 846	1 691 944
		<b>1 914 481</b>	<b>1 712 309</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans 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	10 458 797	611 200	2 000 000	7 847 597
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>27 554 796</b>	<b>611 200</b>	<b>2 000 000</b>	<b>24 943 596</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 001 225	-611 200	257 399	1 355 027
Årets resultat	3 318 152	3 318 152	-2 257 399	2 257 399
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 319 377</b>	<b>2 706 952</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>3 612 425</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>31 874 173</b>	<b>3 318 152</b>	<b>0</b>	<b>28 556 021</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	7 847 597	5 534 457
Reservering enligt stadgar	611 200	313 140
Reservering enligt stämmobeslut	2 798 381	2 000 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-798 381	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 458 797</b>	<b>7 847 597</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,839 %	15 000 000	15 000 000	2018-01-25
SEB	0,770 %	19 200 000	19 400 000	Rörligt
Swedbank	2,520 %	14 000 000	14 400 000	2016-02-25
SEB	0,760 %	4 500 000	8 400 000	Rörligt
SEB	1,930 %	10 000 000	10 000 000	2017-07-28
SEB	0,740 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>72 700 000</b>	<b>77 200 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 100 000	-3 200 000	
		<b>68 600 000</b>	<b>74 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 700 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Arvoden	53 450	51 700
	Sociala avgifter	13 627	12 214
	Ränta	124 100	185 170
	Förutbetalda avgifter och hyror	949 498	734 586
		<b>1 140 675</b>	<b>983 670</b>

## Styrelsens underskrifter

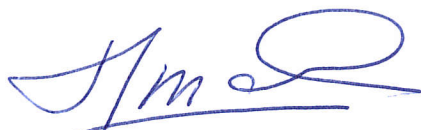
BROMMA den 16/2 2016



Josef Skarin  
Ordförande



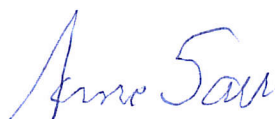
Karin Hellstadius  
Ledamot



Jan-Hein Morel  
Ledamot



Anders Olsson  
Ledamot



Arne Sannemark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2016



Carina 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 2015.

#### *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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 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 2015.

#### *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 10 mars 2016



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	7 103 500	7 242 574	7 248 461
Hyror lokaler momspliktiga	888 900	888 900	888 900
Hyror lokaler	596 600	596 656	596 600
Hyror förråd	32 400	30 550	32 400
Gästlägenhet	2 000	5 100	2 000
Öresutjämning	0	-11	0
Övriga intäkter	0	63 257	0
	<b>8 623 400</b>	<b>8 827 026</b>	<b>8 768 361</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-80 000	-77 830	-82 500
Fastighetskötsel beställning	-25 000	-38 259	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-35 000	-41 013	-20 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-48 363	-50 000
Städning entreprenad	-63 200	-62 141	-62 750
Städning enligt beställning	-15 000	0	-20 000
Hissbesiktning	-18 000	-18 499	-18 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-3 500	-14 648	-3 500
Gård	-15 000	-7 052	-20 000
Serviceavtal	-26 900	-19 921	-20 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-12 811	-12 000
Störningsjour och larm	-3 000	-1 733	-3 000
Brandskydd	0	-525	0
	<b>-346 600</b>	<b>-342 794</b>	<b>-333 750</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Hyseslägenheter	-10 000	0	-10 000
Brf Lägenheter	-10 000	-50 002	-10 000
Lokaler	-10 000	-9 190	-10 000
Förskola	-10 000	-2 368	-10 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Tvättstuga	-10 000	-12 363	-10 000
Entré/trapphus	-5 000	0	-5 000
Lås	-10 000	-6 492	-10 000
VVS	-15 000	-30 570	-15 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 573	0
Elinstallationer	-10 000	0	-10 000
Hiss	-50 000	-78 474	-50 000
Tak	0	-2 847	0
Fasad	0	-802	0
Mark/gård/utemiljö	0	-33 759	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 472	0
	<b>-250 000</b>	<b>-242 911</b>	<b>-250 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Förskola	-50 000	0	-30 000
VVS	-70 000	0	-70 000
Ventilation	0	0	-60 000
Elinstallationer	-50 000	0	0
Tak	0	0	-10 000
Balkonger/altaner	-30 000	0	-30 000
	<b>-200 000</b>	<b>0</b>	<b>-200 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-150 000	-144 469	-150 000
Värme	-850 000	-799 101	-850 000
Vatten	-170 000	-150 822	-170 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-112 232	-71 000
Grovsopor	0	0	-35 000
	<b>-1 270 000</b>	<b>-1 206 625</b>	<b>-1 276 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-89 800	-87 974	-85 500
Självrisk	-50 000	0	-50 000
Tomträttsavgäld	-481 900	-481 900	-481 900
Kabel-TV	-46 000	-46 382	-47 300
Bredband	-153 000	-154 146	-153 000
	<b>-820 700</b>	<b>-770 402</b>	<b>-817 700</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-193 100	-190 642	-190 600
	<b>-193 100</b>	<b>-190 642</b>	<b>-190 600</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-1 800	-3 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-10 924	-8 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-5 460	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-425	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 500	-18 071	-18 500
Föreningskostnader	-5 000	-4 938	-5 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-9 200	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-4 281	-4 000
Förvaltningsarvode	-125 800	-121 753	-122 600
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-10 000	-13 019	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	-5 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 395	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 600	-7 470	-7 600
	<b>-226 900</b>	<b>-203 735</b>	<b>-223 700</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-106 900	-105 150	-103 400
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-24 569	-25 000
	<b>-131 900</b>	<b>-129 719</b>	<b>-128 400</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 090 700	-1 090 734	-575 700
Förbättringar	-7 300	-7 240	-7 300
Inventarier	-15 300	-15 272	-15 300
	<b>-1 113 300</b>	<b>-1 113 246</b>	<b>-598 300</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 552 500</b>	<b>-4 200 073</b>	<b>-4 018 450</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>4 070 900</b>	<b>4 626 953</b>	<b>4 749 911</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	500	439	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	129	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	313	0
Övriga ränteintäkter	5 000	28 075	30 000
Låneräntor	-1 000 000	-1 337 757	-1 800 000
	<b>-994 500</b>	<b>-1 308 801</b>	<b>-1 768 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>3 076 400</b>	<b>3 318 152</b>	<b>2 981 911</b>