

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavgälden skrivs om 2011.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

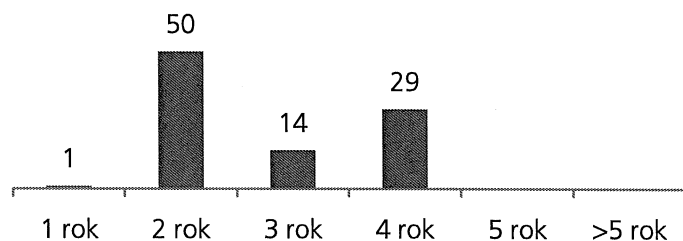
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8429 kvadratmeter, varav 7609 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 820 kvadratmeter utgör lokalyta.

2

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskola	410 kvm	20 år
Gruppboväder	410 kvm	12 månader

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	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.

7

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Beskärning av buskar samt ny och omplanteringar	2010 - 2010
Utökad källsortering i fastigheten	2010 - 2010
Nya huvudfläktar som är reglerbara	2010 - 2010
Målning av staket vid daghem	2010 - 2010
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010 - 2010
Ombyggnad av staket runt 14 st uteplatser med tryckinpregnerat virke	2009 - 2010
Ny värmecentral	2009 - 2009
Beskärning av buskar samt uppluckring och tillförsel av ny jord	2007 - 2008
Markförstärkningsarbete och förbättrad avrinning	2007 - 2007
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009
Installation av strålsamlare i samliga vattenarmaturer	2005 - 2005
Ommålning i gruppbofastad	2004 - 2004
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	2004 - 2004
Ommålning i pingisrum	2003
Målning av staket vid daghem	2003
Ommålning av staket runt uteplatser	2003 - 2004
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2003
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	2003
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003
Installation kabel TV, bredband	2001
Underhåll lekplatser	2000
Stamspolning av samtliga avloppsrör	1999
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 1 till 2 st lägenheter	1999
Inredning övernattningsrum	1999
Sotning av samtliga ventilationskanaler	1998
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 2 till 2 st lägenheter	1996

Planerad åtgärd	År
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011
Underhåll daghem	2012
Tätning av tak	2011
Obligatorisk ventilationskontroll	2011
Ombyggnad av staket runt de 2 återstående uteplatserna med tryckimpregnerat virke	2011
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011
Underhåll lekplatser	2012
Underhåll trapphus	2013-2014
Underhåll gruppbostad	2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Kähre Service
Fjärrvärme, el	Fortum
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten
Renhållning	Sita för återvinning och grovsopor samt Stockholm Stad för hushållssopor
Hissar	Schindler
Gräsklippning och snöröjning	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	Service partner AB
Kabel TV	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet samt fiberanslutning
Internetleverantör	Comhem samt Bravo bredband

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 94 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 (18) överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Josef Skarin	Ordförande	
Katherine Shadwick	Ledamot	tidigare efternamn Zwierzchowska
Aina Norrby	Ledamot	
Arne Sannemark	Ledamot	
Karin Hellstadius	Ledamot	
Carola Lindgren	Suppleant	
Stefan Stridh	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Aina Norrby, Arne Sannemark, Karin Hellstadius, Katherine Shadwick, Josef Skarin, Stefan Stridh och Carola Lindgren

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB Ordinarie Extern Matz Ekman

Valberedning

Gabriel Potamitis
Homa Peyda
Bertil Lindau

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fastigheten är det värdefullaste föreningen har. Det är därför viktigt att förvalta vår fastighet både ekonomiskt och tekniskt på bästa sätt. Fastighetens läge är lugnt och grönt med angränsning mot grönområden och ingen störande genomfartstrafik. Närhet finns till kommunikationer och Vällingby centrum.

Föreningen disponerar en relativt stor innergård med lekplatser, grillplats och större gräsytor. På innergården finns även två gemensamma byggnader med tvättstuga, pingisrum och bastu i den ena och gemensamhetslokal i den andra. I fastigheten finns övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna. Föreningen hyr ut lokaler till daghem och gruppbostad.

Underhållet har varit relativt litet och fastigheten har inga större tekniska problem. Under 2008 gjordes energideklaration av fastigheten som har legat till grund för åtgärder att sänka fastighetens driftkostnader.

Omläggning av lån

Tre av föreningens fem lån har lagts om under året till bra villkor. Ett lån på ca 18 Mkr har lagts om under september till rörlig ränta som vid omläggningen var 1,81%. Under oktober har ett lån på 10 Mkr bundits på 1 år till 2.06% och ett lån på ca 21 Mkr på 3 år till 3,04%. Av föreningens samtliga lån är efter omläggning ca 80% bundet och 20% rörligt.

Amortering

Under året har föreningens lån amorterats med ca 2,0 Mkr och under de tre senaste åren med ca 6 Mkr. Det är en väsentlig högre amortering än vad som gjorts tidigare år. Detta ger minskade framtida kostnader med ca 0,25 Mkr vid antagen låneränta på 4%.

Taxeringsvärde

Under året har fastigheten fått ett nytt taxeringsvärde med 12% höjning för byggnaden och 60% höjning för marken jämfört med tidigare taxeringsvärde. Detta innebär att reservering till fonden för yttre underhåll höjs men även att vi blir mer kreditvärdiga hos långgivare och kreditinstitut.

Tomträttsavgäld

Vår tomträttsavgäld löper på 20 år till 2011-06-30. Tilläggsavtal har tecknats på 10 år till 2021-06-30. Tomträttsavgälden kommer under den kommande perioden att öka med 35% jämfört med tidigare avtalsperiod med en reducerad höjning för år ett och två.

Underhållsplan och flerårsbudget

En underhållsplan och en flerårsbudget har tagits fram för att få en bättre överblick och kontroll av föreningens framtida kostnader.

Ombyggnad staket runt uteplatser

Staketet runt uteplatserna har byggts om under de två senaste åren. Ombyggnaden görs med tryckimpregnerat virke för längre livslängd. Under året har 7 av våra 16 uteplatser byggts om. Grannföreningar har under samma period byggt om sina uteplatser på liknande sätt varför de får ett enhetligt utseende.

Övrig teknisk förvaltning:

- stamspolning utfördes i fastighetens samtliga rörstammar
- byte av huvudfläktar till nya reglerbara
- utökad källsortering anordnades i fastigheten
- nya utemöbler köptes till grillplatsen i syrenbersån
- ommålning av staket vid daghem till en ockrafärg passande till fasaden
- borttagning av rödalger som växte på fasaden

Trädgården

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

Mer funktionell gemensamhetslokal

Gemensamhetslokalen kan bokas av medlemmarna för fester men används även vid årsmöten, informationsmöten och styrelsemöten. För att få lokalen mer funktionell - mer ombonad och med bättre ljuddämpning - har nya textilier satts upp.

Ny postadress

Boende i föreningen tillhör Bromma stadsdelsförvaltning och Bromma församling. Postadressen är från 1 april 2010 ändrad till Bromma.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ventilation

Installation av automatisk styrning av fläktar samt sotning av samtliga ventilationskanaler planeras utföras under våren 2011. Därefter planeras att utföra obligatorisk ventilationskontroll i hela fastigheten.

Bredband

Installation av fiber för höghastighetsbredband 100/100 Mbit/s har gjorts och driftsättning sker i början av året.

Ombyggnad av staket runt uteplatser

Fortsatt ombyggnad av staketen runt uteplatserna med tryckimpregnerat virke. De två återstående uteplatserna kommer att byggas om under året.

Balkonginglasning

Föreningen har ett gemensamt bygglov för att utföra balkonginglasning. För att få ett byggnadstekniskt riktigt utförande, ett enhetligt utförande och till förmånligt pris har föreningen kontaktat en leverantör med goda referenser. Under våren kommer de medlemmar som lämnat intresse ha möjlighet att själva bekosta balkonginglasning.

Övrig information

Anslagstavla och hemsida

Kontaktuppgifter till styrelsen mm finns på anslagstavlan i portarna. Där finns även aktuell information till medlemmarna som uppdateras 4 gånger per år samt information om sophantering inom fastigheten. Föreningen har en hemsida - www.soderberga.nu - där information uppdateras kontinuerligt.

Ordningsregler

Styrelsen har tagit fram Ordningsregler för att hålla ordning och reda både i och utanför husen. I Ordningsreglerna beskrivs även föreningens gemensamma utrymmen. Alla medlemmar är i princip skyldiga att rätta sig efter Ordningsreglerna.

Fastighetsförsäkring

I föreningens fastighetsförsäkring ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Föreningens skulder är relativt höga och därmed även våra kapitalkostnader. I avgiften till föreningen ingår förutom fastighetens driftkostnader även kapitalkostnader och amortering av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut har ingen avgiftsändring gjorts under året och ingen avgiftsändring är planerad under 2011.

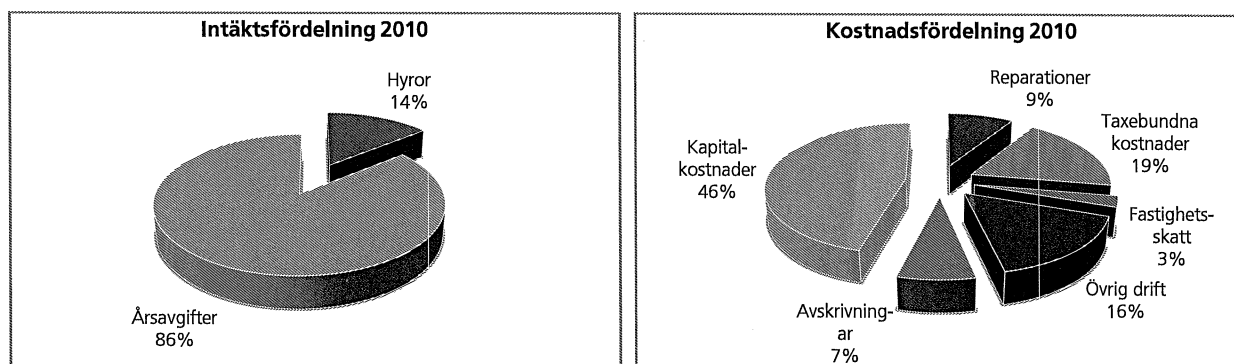
Nuvarande avgift har tagit hänsyn till en amortering av föreningens lån med minst 1,3% vid en räntenivå på 5%. Vid lägre räntenivåer kan ett större utrymme för amortering utnyttjas.

Ekonomisk strategi

Föreningens ekonomiska strategi är att amortera ner föreningens lån till en rimlig nivå inför den tidpunkt då fastigheten står inför större ombyggnader och måste teckna nya lån. Vid omläggning av föreningens lån har hänsyn tagits till hur stor rörlig del vi kan klara av med risk för höjd ränta i perioder i förhållande till vilka marginaler vi har. Vi har även tagit hänsyn till att Sverige under de två senaste åren haft historiskt låga räntenivåer och med prognoser på höjd styrränta under hösten 2010. Detta har föreningen utnyttjat så att 80% av föreningens lån var bundna vid årets slut.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2014.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 495 kr
Årsavgifter	982 kr
Ränta	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	82 kr
Taxebundna kostnader	179 kr
Fastighetsskatt	24 kr
Övrig drift	151 kr
Avskrivningar	69 kr
Kapitalkostnader	422 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7609 kvm bostäder och 820 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	982	982	918	899
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 710	11 971	12 221	12 507
Elkostnad/kvm totalyta	29	26	32	24
Värmekostnad/kvm totalyta	115	106	104	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	22	16	17

2

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	926 885
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 816 341
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 540
summa ansamlad förlust	-2 219 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	452 037
att i ny räkning överförs	-1 767 959

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

L

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 697 000	8 718 466
Övriga rörelseintäkter		0	11 064
		8 697 000	8 729 530
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-354 935	-353 221
Reparationer		-239 565	-230 618
Periodiskt underhåll		-452 037	-727 800
Taxebundna kostnader		-1 510 337	-1 427 684
Övriga driftskostnader		-553 232	-495 766
Fastighetskatt		-201 838	-209 408
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-240 069	-205 892
Personalkostnader		-121 565	-121 092
Avskrivningar		-582 908	-582 908
		-4 256 485	-4 354 391
RÖRELSERESULTAT		4 440 514	4 375 139
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		46 106	67 663
Räntekostnader		-3 559 736	-4 391 525
		-3 513 630	-4 323 863
ÅRETS RESULTAT		926 885	51 277

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och tomträtt	Not 3	107 061 001	107 643 909
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		107 061 001	107 643 909
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Anslutningslån fjärrvärme		579 429	610 041
		579 429	610 041
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 640 430	108 253 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		111 013	103 443
Övriga fordringar		51	35 716
Förutbetalda kostnader	Not 5	119 149	157 447
Upplupna intäkter		1 647	0
		231 860	296 606
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		0	1 122 696
SBC klientmedel i SHB		2 189 662	1 361 072
		2 189 662	2 483 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 421 522	2 780 374
SUMMA TILLGÅNGAR		110 061 952	111 034 324

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 576 515	16 576 515
Upplåtelseavgifter		519 484	519 484
Fond för yttre underhåll	Not 7	4 175 203	4 572 463
		21 271 202	21 668 462
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 146 880	-3 595 417
Årets resultat		926 885	51 277
		-2 219 996	-3 544 140
SUMMA EGET KAPITAL		19 051 206	18 124 322
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	88 299 666	90 287 791
		88 299 666	90 287 791
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	800 000	800 000
Leverantörsskulder		200 389	190 188
Skatteskulder		0	5
Övriga kortfristiga skulder		66 848	26 509
Upplupna kostnader	Not 9	770 295	727 861
Förutbetalda avgifter och hyror		873 548	877 648
		2 711 080	2 622 211
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		110 061 952	111 034 324
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	104 428 000	104 428 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Tvättstuga	10%	10%
Inventarier	Fullt avskriven	20%

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

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 471 116	7 471 116
Hysesintäkter	1 225 884	1 247 350
	8 697 000	8 718 466

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	91 057	134 971
Fastighetsskötsel enl beställning	42 675	28 268
Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 678	9 805
Fastighetsskötsel gård beställ	4 437	0
Snöröjning/sandning	58 321	34 332
Städning entreprenad	81 799	85 848
Hissbesiktning	2 513	16 647
Myndighetstillsyn	1 800	0
Bevakning	4 707	6 604
Gemensamma utrymmen	2 334	6 734
Gård	34 438	17 303
Förbrukningsmateriel	9 638	12 710
Störningsjour och larm	540	0
	354 935	353 221

Reparationer

Fastighet förbättringar	4 651	0
Hyreslägenheter	3 143	0
Förskola	815	0
Gemensamma utrymmen	0	15 331
Tvättstuga	17 117	4 312
Sophantering/återvinning	120	1 459
Entré/trapphus	30 593	74 221
Lås	5 584	5 036
VVS	6 657	16 251
Bredband	48 399	0
Hiss	94 466	114 009
Huskropp utvändigt	367	0
Tak	10 065	0
Fasad	17 589	0
	239 565	230 618

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	89 696
VVS	209 559	0
Värmeanläggning	0	476 270
Balkonger/altaner	205 242	161 834
Mark/gård/utemiljö	37 236	0
	452 037	727 800

Taxebundna kostnader

El	242 746	216 321
Värme	965 169	891 297
Vatten	142 280	184 043
Sophämtning/renhållning	111 163	127 815
Grovsopor	48 978	8 208
	1 510 337	1 427 684

Övriga driftskostnader

Försäkring	60 578	63 515
Självrisk	35 716	-17 858
Tomträttsavgäld	356 000	356 000
Kabel-TV	100 938	94 109
	553 232	495 766

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

201 838	209 408
----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	735	3 172
Tele och datakommunikation	3 477	3 307
Juridiska åtgärder	0	6 705
Revisionsarvode extern revisor inkl. konsultationer	37 915	27 991
Föreningskostnader	11 529	2 459
Styrelseomkostnader	99	0
Studieverksamhet	736	0
Förvaltningsarvode	105 916	102 107
Förvaltningsarvodena övriga	45 628	29 239
Administration	6 275	2 595
Korttidsinventarier	13 357	15 663
Konsultarvode	7 281	6 416
Medlemsavgift SBC ek för	7 120	6 240
	240 069	205 892

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	94 000	94 000
Sociala kostnader	27 565	27 092
	121 565	121 092

Avskrivningar

Byggnad	575 668	575 668
Förbättringar	7 240	7 240
	582 908	582 908

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 256 485 **4 354 391** *2*

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	115 360 072	115 360 072
Utgående anskaffningsvärde	115 360 072	115 360 072
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-7 716 163	-7 133 255
Årets avskrivningar enligt plan	-582 908	-582 908
Utgående avskrivning enligt plan	-8 299 071	-7 716 163
Planenligt restvärde vid årets slut	107 061 001	107 643 909
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	35 180 000	21 784 000
	110 180 000	88 784 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	102 000 000	79 800 000
Lokaler	8 180 000	8 984 000
	110 180 000	88 784 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 195	69 195
Utgående anskaffningsvärde	69 195	69 195
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-69 195	-69 195
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-69 195	-69 195
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	0	22 766
Försäkring	15 393	14 400
Tomträttsavgäld	89 000	89 000
Bevakning	5 001	4 398
Vatten	9 755	0
Förvaltningsarvode	0	26 883
	119 149	157 447

**Not 6
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 enligt not nedan	4 175 203	330 540	-727 800	4 572 463
Summa bundet eget kapital	21 271 202	330 540	-727 800	21 668 462
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 146 880	-330 540	779 077	-3 595 417
Årets resultat	926 885	926 885	-51 277	51 277
Summa ansamlad förlust	-2 219 996	596 345	727 800	-3 544 140
Summa eget kapital	19 051 206	926 885	0	18 124 322

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	4 572 463	4 306 111
Reservering enligt stadgar	330 540	266 352
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-727 800	0
Vid årets slut	4 175 203	4 572 463

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

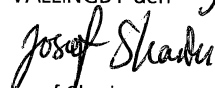
	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,760 %	15 000 000	15 000 000	rörlig
Swedbank Hypotek AB	5,100 %	25 000 000	25 000 000	2011-06-27
Nordea Hypotek AB	2,741 %	18 299 666	18 988 268	rörlig
Swedbank Hypotek AB	3,040 %	20 800 000	22 099 523	2013-04-25
Swedbank Hypotek AB	2,060 %	10 000 000	10 000 000	2011-09-09
Summa skulder till kreditinstitut		89 099 666	91 087 791	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-800 000	-800 000	
		88 299 666	90 287 791	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 099 666 Kr.

2

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	5 881	5 881
El	28 414	22 619
Värme	135 567	108 562
Sophämtning	3 199	892
Extern revisor	34 000	30 000
Ränta	528 052	463 375
Fastighetsskötsel	13 772	7 546
Vatten	0	22 181
Styrelsearvode	0	42 000
Arbetsgivare avgifter	0	12 238
Snöröjning	21 410	12 567
	770 295	727 861

VÄLLINGBY den 31 / 3 2011



Josef Skarin
Ordförande



Karin Hellstadius
Ledamot



Aina Norrby
Ledamot



Arne Sannemark
Ledamot



Katherine Shadwick
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 15 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Ekman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Org nr 716421-5043

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jakobsberg den 4 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman

Auktoriserad revisor

BUDGET	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	7 471 000	7 471 116	7 471 100
Hyror lokaler momspliktiga	732 000	742 124	751 000
Hyror lokaler	484 000	483 760	483 800
Öresutjämning	0	0	0
	8 687 000	8 697 000	8 705 900
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel, entreprenad	-125 000	-91 057	-125 000
Fastighetskötsel enl beställning	-20 000	-42 675	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-10 200	-20 678	-10 000
Fastighetskötsel gård beställ	-5 000	-4 437	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-58 321	-20 000
Städning entreprenad	-90 000	-81 799	-85 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	-10 000
Hissbesiktning	-20 000	-2 513	-30 000
Myndighetstillsyn	0	-1 800	0
Bevakning	-6 000	-4 707	-6 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-2 334	-15 000
Gård	15 000	-34 438	-20 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-9 638	-10 000
Störningsjour och larm	-1 000	-540	0
	-405 200	-354 935	-351 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	-4 651	0
Hyseslägenheter	-10 000	-3 143	0
Brf Lägenheter	-10 000	0	-10 000
Förskola	-25 000	-815	-25 000
Tvättstuga	-20 000	-17 117	0
Sophantering/återvinning	0	-120	-5 000
Entré/trapphus	-20 000	-30 593	-40 000
Lås	0	-5 584	-60 000
VVS	0	-6 657	-60 000
Bredband	0	-48 399	0
Hiss	-100 000	-94 466	-100 000
Hus kropp utvändigt	0	-367	0
Tak	0	-10 065	0
Fasad	0	-17 589	0
	-210 000	-239 565	-300 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
VVS	-50 000	-209 559	-190 000
Ventilation	-50 000	0	0
Hiss	-350 000	0	0
Balkonger/altaner	-60 000	-205 242	-200 000
Mark/gård/utemiljö	-30 000	-37 236	0
	-590 000	-452 037	-390 000

Taxebundna kostnader

El	-200 000	-242 746	-180 000
Värme	-824 000	-965 169	-800 000
Vatten	-170 000	-142 280	-170 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-111 163	-150 000
Grovsopor	-30 000	-48 978	-15 000
	-1 324 000	-1 510 337	-1 315 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-64 000	-60 578	-57 000
Självrisk	-20 000	-35 716	-20 000
Tomträttsavgäld	-383 300	-356 000	-367 000
Kabel-TV	-50 000	-100 938	-30 000
Bredband	0	0	-500 000
	-517 300	-553 232	-974 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-204 215	-201 838	-209 878
	-204 215	-201 838	-209 878

Administrativa kostnader

Kreditupplysning	-2 000	-735	-4 000
Tele och datakommunikation	-4 000	-3 477	-4 000
Juridiska åtgärder	-30 000	0	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-37 915	-32 000
Föreningskostnader	-5 000	-11 529	-5 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-99	-6 000
Studieverksamhet	0	-736	0
Förvaltningsarvode	-110 000	-105 916	-110 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-45 628	-5 000
Administration	-7 000	-6 275	-7 000
Korttidsinventarier	-15 000	-13 357	-15 000
Konsultarvode	0	-7 281	-2 000
Medlemsavgift SBC ek för	-7 500	-7 120	-6 300
Övriga driftskostnader	-3 000	0	-5 000
	-229 500	-240 069	-211 300

Personalkostnader

Styrelsearvode	-94 000	-94 000	-94 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-27 565	-24 000
	-118 000	-121 565	-118 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-576 000	-575 668	-576 000
Förbättringar	0	-7 240	-31 053
Inventarier	-7 200	0	-25 479
	-583 200	-582 908	-632 532

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-4 181 415 **-4 256 485** **-4 501 710**

RÖRELSERESULTAT

4 505 585 **4 440 514** **4 204 190**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	3 000	5 211	16 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	471	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	56	0
Övriga ränteintäkter	10 000	40 368	42 000
Låneräntor	-3 532 000	-2 826 342	-3 965 000
Övriga räntekostnader	0	-733 394	0
	-3 519 000	-3 513 630	-3 907 000
RESULTAT	986 585	926 885	297 190