

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 22 maj 2013 kl. 19:00

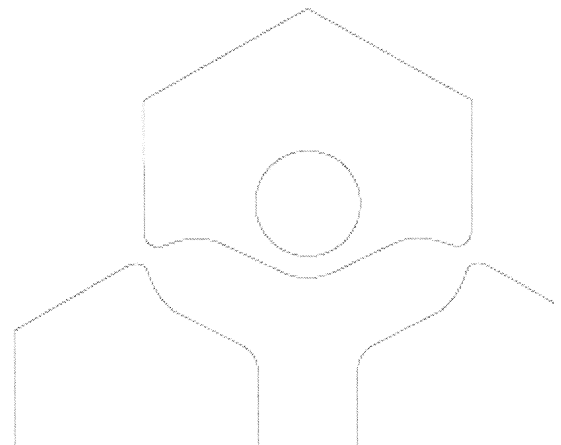
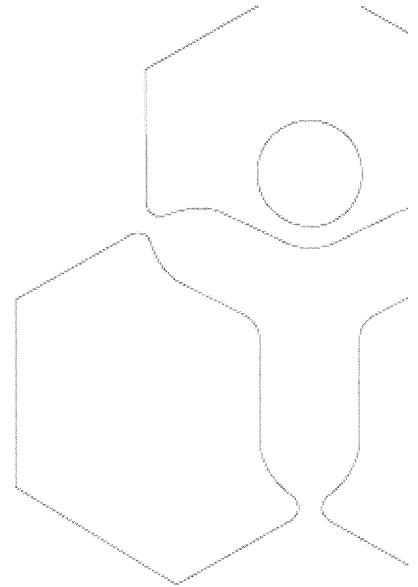
Lokal: Samlingslokalen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 - 17.1 Motion angående samordning av motioner och årets årsredovisning
 - 17.2 Motion angående lokal för årsstämma
 - 17.3 Motion angående tvättstugan
 - 17.4 Motion angående epostadress info@soderberga.nu
 - 17.5 Motion angående storstädning av trapphusen
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Bromma den 7 maj 2013

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 Vårdrådets samfällighetsförening. Föreningens andel är 23,6 procent. 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.

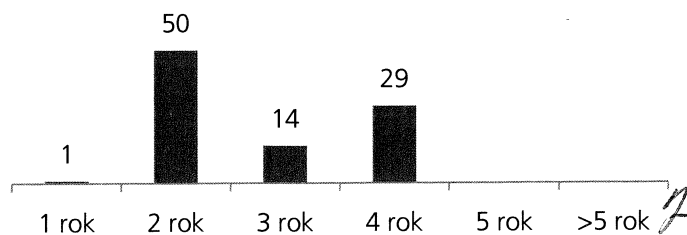
Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 429 kvadratmeter, varav 7 609 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 820 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskola	410 kvm	3 år till 2015-09-30
Gruppbostad	410 kvm	10 år till 2022-09-30

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.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ommålning av lekplatsernas redskap, skärmtak över entréer samt ståldörrar	2012
Ny grovtvättmaskin och nytt bastuaggregat	2012
Installation av automatisk styrning av fastighetens tre huvudfläktar	2012
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011
Omålning av staket vid daghem	2010
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010
Utökad källsortering i fastigheten	2010
Beskärning av buskar samt ny och omplanteringar	2010 - 2012
Nya reglerbara huvudfläktar	2010
Ombyggnad av staket runt samtliga uteplatser med tryckimpregnerat virke	2009 - 2011
Ny värmecentral	2009
Markförstärkningsarbete och förbättrad avrinning	2007
Beskärning av buskar samt uppluckring och tillförsel av ny jord	2007 - 2008
Installation av strålsamlare i samliga vattenarmaturer	2005
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009
Ommålning i gruppbostad	2004
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	2004
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003
Ommålning i pingisrum	2003
Målning av staket vid daghem	2003
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2003
Ommålning av staket runt uteplatser	2003 - 2004
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	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

7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningens målsättning är att skapa ett tryggt och bra boende för medlemmarna. Då fastigheten är det värdefullaste föreningen äger är styrelsens högsta prioritet att förvalta den såväl ekonomiskt som tekniskt på bästa sätt. Medlemmarnas engagemang medverkar till en god gemenskap som är grunden för att skapa en social trygghet.

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

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 även ut lokaler till Bromma Stadsdelsförvaltning för dels daghemsverksamhet och dels gruppboende för personer med flerfunktionshinder.

Energideklaration av fastigheten utfördes 2008 i enlighet med Boverkets föreskrifter. Energideklarationen har sedan legat till grund för planering och genomförande av åtgärder för att sänka fastighetens driftkostnader.

Omläggning av lån

Föreningen har under de senaste åren ökat sin kreditvärdighet och därmed haft möjlighet att förhandla med fler banker. Tre av föreningens lån har lagts om under året. I maj bands 15 Mkr på 3 år till 3,19% ränta, i juni bands ytterligare 19,9 Mkr på 3 år till 3,20% ränta och i augusti las 9,5 Mkr rörligt 3 månader med en ränta som vid årsskiftet var 2,79%. Vid årets slut var 90% av föreningens lån bundna och 10% rörliga.

Amortering

Under året har föreningens lån amorterats med 3,25 Mkr och under de senaste 5 åren med 11,75 Mkr. Det är en väsentligt högre amortering än vad som gjorts tidigare år. De relativt gynnsamma lånevillkor föreningen har samt ökad amortering kommer att ge relativt låga kapitalkostnader det närmaste året.

Nya avtal

- omförhandling har gjorts under året till mer marknadsmässig hyra för föreningens lokaler med löptid för gruppboendestaden till 2022-09-30 och för förskolan till 2015-09-30
- avtal gällande ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning till och med 2013-12-31
- tillsvidareavtal rörligt elpris, spotpris + 0,8 öre för klimatvänlig el
- tillsvidareavtal med ny städfirma har tecknats vilket innebär tydligare rutiner samt sänkt kostnad för städning som innefattar trappuppgångar samt vissa gemensamma utrymmen

Radonmätning

Strålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar att radonmätning utförs i samtliga småhus och i lägenheter med markkontakt och/eller med blå lättbetong. Radonmätning har gjorts i fastigheten i lägenheter i markplan och i vissa lägenheter på våning 1. Efter att tätning utförts av markbrunnar i elutrymmen visar samtliga lägenheter värden under riktvärdet.

Ventilation

Enligt Boverkets föreskrifter ska Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, genomföras vart 6:e år i bostäder med den typ av ventilation som fastigheten har samt vart tredje i barnstugor. Fastighetens anordning för ventilation har under året besiktigats och åtgärdats. Därefter har OVK utförts vilket innebär att ventilationsdon i bostäder och lokaler justerats mot huvudfläktarna för bra inomhusklimat.

Hissar

För att förebygga fel har nya kontakter för dörrstängare monterats på varje våningsplan för samtliga hissar.

Nya inventarier

- ny grovtvättmaskin har installerats i tvättstugan
- bastun har försetts med ett nytt bastuaggregat

Ommålning

Under sommaren har ommålning på gården gjorts av lekplatsernas redskap, soffornas virke har bytts till nytt virke som impregnerats samt att skärmtak över entréer och plåtdörrar målats.

Säkerhetsarbete

Som ett led i föreningens brandförebyggande arbete har brandfilter köpts in till samtliga lägenheter. Portkoder har bytts under året för ökad trygghet.

Trädgården

En skötselplan för våra marktytor 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.

Påskfika, grillfest och adventsfika

För att öka kontakterna i föreningen och medverka till en god social gemenskap har under året anordnats påskfika, grillfest och adventsfika. Målsättning är att dessa sammankomster ska bli traditioner.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Underhållsplan

En underhållsplan som sträcker sig 20 år fram i tiden har tagits fram.

Ombyggnad soprum

Fastighetens soprum för hushållsopor byggs om. Sopkarusellerna ersätts med sopkärl för enklare hantering.

Övrig information

Anslagstavla och hemsida

Kontaktuppgifter till styrelsen samt portombud finns på anslagstavlan i portarna. På anslagstavlan finns även aktuell information till medlemmarna som uppdateras 4 gånger per år samt information om sophantering där utökad källsortering anordnats inom fastigheten. Föreningen har en hemsida - www.soderberga.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 föreningens gemensamma utrymmen. Alla medlemmar är i princip skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna.

Fastighetsförsäkring

I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

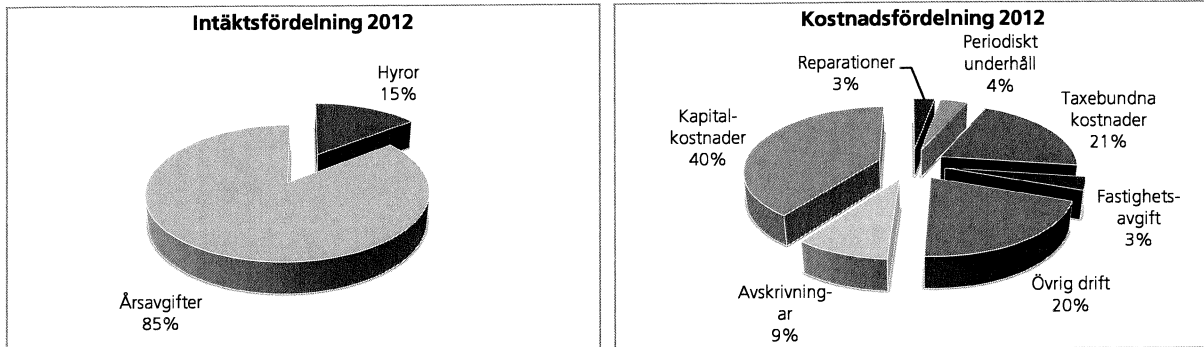
Föreningen har en belåning på ca 75% av taxeringsvärdet vilket medför att kapitalkostnaderna utgör en stor del av föreningens kostnader. I avgiften till föreningen ingår förutom fastighetens driftkostnader även kapitalkostnader och amortering av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut har ingen avgiftsändring gjorts under året och ingen avgiftsändring är planerad under 2013. Föreningen har därmed haft oförändrade avgifter sedan årsskiftet 2008/2009. Nuvarande avgifter tar höjd för en amortering av föreningens lån med minst 1% vid en räntenivå på 5,5% på föreningens samtliga lån. Vid lägre räntenivåer kan ett större utrymme för amortering utnyttjas.

Ekonomisk strategi

Föreningens ekonomiska strategi är att amortera ner föreningens lån till en nivå så när fastigheten står inför större ombyggnader kan bli beviljad att teckna nya lån. Amortering leder till lägre kapitalkostnader och även till förmånligare lånevillkor vilket i sin tur ytterligare sänker kapitalkostnaderna. Med den utgångspunkten har de förhållandevis höga avgifterna behållits även då räntan har varit låg. Målet är att optimera amortering med hänsyn till belåningsgrad, kreditvärdighet, lånevillkor och kapitalkostnader.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 609 kvm bostäder och 820 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	982	982	982	982
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 548	1 504	1 495	1 521
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 961	11 388	11 710	11 971
Elkostnad/kvm totalyta	17	25	29	26
Värmekostnad/kvm totalyta	108	102	115	106
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	17	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	303	308	422	521

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 361 651
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	660 278
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 540
summa balanserat resultat	2 691 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000
att i ny räkning överförs	1 691 389

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

7

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 740 719	8 704 624
Övriga rörelseintäkter		6 692	22 594
		8 747 411	8 727 218
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-342 297	-266 450
Reparationer		-184 830	-135 585
Periodiskt underhåll		-242 341	-162 929
Taxebundna kostnader		-1 326 049	-1 356 713
Övriga driftskostnader		-640 692	-464 851
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-210 110	-204 188
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-208 763	-283 393
Personalkostnader		-120 786	-120 583
Avskrivningar		-594 362	-582 908
		-3 870 230	-3 577 601
RÖRELSERESULTAT		4 877 180	5 149 617
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		42 179	44 781
Räntekostnader		-2 557 708	-2 598 551
		-2 515 529	-2 553 770
ÅRETS RESULTAT		2 361 651	2 595 847

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3 105 895 184	106 478 092
Maskiner och inventarier	Not 4 64 906	0
	105 960 089	106 478 092
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Anslutningslån fjärrvärme	511 640	546 678
	511 640	546 678
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	106 471 730	107 024 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 110	13
Skattefordringar	102 741	108 663
Övriga fordringar	10 702	1 122
Förutbetalda kostnader	Not 5 182 385	132 659
	301 938	242 457
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 878 864	2 585 894
	1 878 864	2 585 894
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 180 803	2 828 350
SUMMA TILLGÅNGAR	108 652 533	109 853 121

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	4 221 317	4 053 706
		21 317 316	21 149 705
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		329 737	0
Ansamlad förlust		0	-2 098 499
Årets resultat		2 361 651	2 595 847
		2 691 389	497 348
SUMMA EGET KAPITAL		24 008 705	21 647 053
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	82 400 000	85 650 000
		82 400 000	85 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		215 369	168 801
Övriga kortfristiga skulder		27 726	37 795
Upplupna kostnader	Not 9	317 492	500 729
Förutbetalda avgifter och hyror		683 241	848 743
		2 243 828	2 556 068
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		108 652 533	109 853 121
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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Tvättstuga	10%	10%
Inventarier	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

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2012	2011
Årsavgifter	7 471 100	7 471 116
Hysesintäkter	1 269 619	1 233 508
	8 740 719	8 704 624

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	75 100	75 581
Fastighetsskötsel enl beställning	21 541	7 345
Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 930	21 297
Snöröjning/sandning	74 900	26 289
Städning entreprenad	50 712	72 376
Städning enligt beställning	18 323	13 701
Hissbesiktning	14 683	16 415
Myndighetstillsyn	4 515	2 790
Bevakning	5 339	5 001
Gemensamma utrymmen	0	5 653
Gård	12 745	15 347
Serviceavtal	12 642	0
Förbrukningsmateriel	11 506	4 655
Brandskydd	18 362	0
	342 297	266 450

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	4 474
Lokaler	0	17 229
Förskola	28 285	0
Gemensamma utrymmen	0	583
Tvättstuga	16 728	4 073
Entré/trapphus	7 587	9 620
Lås	10 803	11 980
VVS	16 230	20 971
Värmeanläggning/undercentral	16 590	0
Ventilation	4 422	2 667
Elinstallationer	17 163	3 936
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	376
Hiss	55 404	59 676
Fasad	10 541	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 079	0
	184 830	135 585

Periodiskt underhåll

Värmeanläggning	0	33 376
Ventilation	105 776	68 368
Hiss	61 250	0
Fasad	75 315	0
Balkonger/altaner	0	61 186
	242 341	162 929

Taxebundna kostnader

El	146 390	209 113
Värme	906 776	863 621
Vatten	161 719	153 627
Sophämtning/renhållning	71 711	65 474
Grovsopor	39 453	64 878
	1 326 049	1 356 713

Övriga driftskostnader

Försäkring	73 666	62 848
Tomträttsavgäld	420 150	377 800
Kabel-TV	45 010	23 854
Bredband	101 866	349
	640 692	464 851

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

210 110	204 188
----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	565	6 245
Tele och datakommunikation	3 364	3 659
Juridiska åtgärder	3 922	0
Revisionsarvode extern revisor	34 087	34 551
Föreningskostnader	4 970	1 139
Styrelseomkostnader	0	13 260
Fritids och Trivselkostnader	3 227	0
Förvaltningsarvode	113 631	108 851
Administration	20 081	17 447
Korttidsinventarier	0	56 994
Konsultarvode	2 063	19 697
Föreningsavgifter	15 732	14 431
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 120	7 120
	208 763	283 393

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	98 700	94 000
Sociala kostnader	22 086	26 583
	120 786	120 583

Avskrivningar

Byggnad	575 668	575 668
Förbättringar	7 240	7 240
Inventarier	11 454	0
	594 362	582 908

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 870 230 **3 577 601** *2*

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	115 360 072	115 360 072
Utgående anskaffningsvärde	115 360 072	115 360 072
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-8 881 980	-8 299 071
Årets avskrivningar enligt plan	-582 908	-582 908
Utgående avskrivning enligt plan	-9 464 888	-8 881 980
 Planenligt restvärde vid årets slut	105 895 184	106 478 092
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	35 180 000	35 180 000
	110 180 000	110 180 000
 Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	8 180 000	8 180 000
	110 180 000	110 180 000
 Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
 Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 195	69 195
Nyanskaffningar	76 360	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	145 555	69 195
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-69 195	-69 195
Årets avskrivningar enligt plan	-11 454	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-80 649	-69 195
 Redovisat restvärde vid årets slut	64 906	0
 Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	11 519	11 252
Försäkring	19 282	15 818
Tomträttsavgäld	110 175	99 900
Bevakning	5 677	5 339
Vatten	9 760	0
Bredband	25 972	349
	182 385	132 658

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	4 221 317	330 540	-162 929	4 053 706
Summa bundet eget kapital	21 317 316	330 540	-162 929	21 149 705
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	329 737	-330 540	660 277	0
Ansamlad förlust	0	2 098 499	0	-2 098 499
Årets resultat	2 361 651	2 361 651	-2 595 847	2 595 847
Summa fritt eget kapital	2 691 389	4 129 610	-1 935 570	497 348
Summa eget kapital	24 008 705	4 460 150	-2 098 499	21 647 053

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	4 053 706	4 175 203
Reservering enligt stadgar	330 540	330 540
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-162 929	-452 037
Vid årets slut	4 221 317	4 053 706

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Swedbank Hypotek AB	3,190 %	15 000 000	15 000 000	2015-03-25
SE-Banken BoLån	3,770 %	20 000 000	20 000 000	2014-06-28
SE-Banken BoLån	3,200 %	19 800 000	21 250 000	2015-06-28
Swedbank Hypotek AB	3,040 %	20 000 000	20 400 000	2013-04-25
SE-Banken BoLån	2,790 %	8 600 000	10 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		83 400 000	86 650 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
		82 400 000	85 650 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 400 000 Kr. Men föreningen amorterar efter bästa förmåga och ytterligare amorteringar kan bli aktuella.

7

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastsköt entreprenad	4 924	4 924
El	17 598	29 183
Värme	138 561	101 710
Sophämtning	2 998	4 969
Extern revisor	34 600	34 600
Ränta	83 812	226 506
Städning entreprenad	0	6 124
Styrelsearvode	0	47 000
Arbetsgivaravgifter	0	13 300
Utlägg, redovisade efter årsskiftet	0	32 412
Snöröjning	35 000	0
	317 492	500 728

BROMMA den 13,3 2013



Josef Skarin
Ordförande



Karin Hellstadius
Ledamot



Anders Olsson
Ledamot



Arne Sannemark
Ledamot



Björn Thorngren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 14 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utföra 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2012.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Jakobsberg den 29 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Ekman
Auktoriserad revisor

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	7 471 144	7 471 100	7 471 116
Hyror lokaler momspliktiga	852 000	757 635	747 748
Hyror lokaler	596 656	511 984	508 000
Gästlägenhet	0	5 800	0
Öresutjämning	0	-20	0
Övriga intäkter	0	912	0
	8 919 800	8 747 411	8 726 864
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-79 000	-75 100	-100 000
Fastighetsskötsel enl beställning	-60 000	-21 541	-40 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-22 000	-21 930	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-45 000	-74 900	-40 000
Städning entreprenad	-41 500	-50 712	-80 000
Städning enligt beställning	-15 000	-18 323	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	-100 000
Hissbesiktning	-20 000	-14 683	-20 000
Myndighetstillsyn	0	-4 515	0
Bevakning	-5 500	-5 339	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-4 000
Gård	-10 000	-12 745	-10 000
Serviceavtal	-12 700	-12 642	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-11 506	-10 000
Brandskydd	0	-18 362	0
	-416 700	-342 297	-435 000
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-25 000
Hyseslägenheter	-10 000	0	-10 000
Brf Lägenheter	-10 000	0	-10 000
Förskola	-25 000	-28 285	-25 000
Gemensamma utrymmen	-25 000	0	0
Tvättstuga	0	-16 728	-20 000
Entré/trapphus	-20 000	-7 587	-20 000
Lås	-10 000	-10 803	0
VVS	-20 000	-16 230	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 590	0
Ventilation	-20 000	-4 422	0
Elinstallationer	-15 000	-17 163	0
Hiss	-60 000	-55 404	-100 000
Fasad	0	-10 541	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 079	0
	-215 000	-184 830	-210 000

Periodiskt underhåll

Lokaler	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	0	-60 000
Sophantering/återvinning	-55 000	0	0
Ventilation	0	-105 776	0
Hiss	0	-61 250	0
Huskropp utvändigt	-200 000	0	0
Tak	-50 000	0	-50 000
Fasad	0	-75 315	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-30 000
	-355 000	-242 341	-190 000

Taxebundna kostnader

El	-150 000	-146 390	-240 000
Värme	-900 000	-906 776	-990 000
Vatten	-160 000	-161 719	-150 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-71 711	-120 000
Grovsopor	-63 000	-39 453	-15 000
	-1 326 000	-1 326 049	-1 515 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-77 000	-73 666	-65 000
Självrisk	0	0	-20 000
Tomträttsavgäld	-461 300	-420 150	-412 000
Kabel-TV	-46 000	-45 010	-50 000
Bredband	-102 500	-101 866	-100 000
	-686 800	-640 692	-647 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-215 280	-210 110	-209 131
	-215 280	-210 110	-209 131

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-565	-2 000
Tele och datakommunikation	-4 000	-3 364	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-3 922	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-34 087	-35 000
Föreningskostnader	-3 000	-4 970	-10 000
Styrelseomkostnader	-10 000	0	-3 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	-3 227	0
Förvaltningsarvode	-111 400	-113 631	-113 000
Förvaltningsarvodena övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-19 000	-20 081	-7 000
Korttidsinventarier	-10 000	0	-10 000
Konsultarvode	0	-2 063	0
Föreningsavgifter	-6 500	-15 732	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 300	-7 120	-7 300
	-216 200	-208 763	-211 300

Personalkostnader

Styrelsearvode	-103 400	-98 700	-94 000
Arbetsgivaravgifter	-32 500	-22 086	-29 000
	-135 900	-120 786	-123 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-575 700	-575 668	-575 700
Förbättringar	-7 300	-7 240	0
Maskiner	0	0	-8 000
Inventarier	-15 300	-11 454	-7 240
	-598 300	-594 362	-590 940

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-4 165 180 -3 870 230 -4 131 371

RÖRELSERESULTAT

4 754 620 4 877 180 4 595 493

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	3 000	5 316	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	259	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	662	0
Övriga ränteintäkter	35 900	35 942	10 000
Låneräntor	-2 900 000	-2 557 208	-3 100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-500	0
	-2 861 100	-2 515 529	-3 087 000

RESULTAT

1 893 520 2 361 651 1 508 493

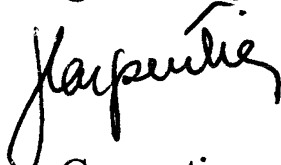
Samordning av års motioner och årets årsredovisningen

I dagens läge, är det omöjligt för medlemmarna att motionera på innehållet i årsredovisningen. Som bekant, bero detta på att årsredovisningen fördelas med kallelsen till årsstämman. Långt före, dvs 15 april är sista dagen för utlämnande av motioner. Att motionera på 2 års årsredovisning låt sig inte göras.

Det gäller, med andra ord för styrelsen att visa en smula problemlösnings förmåga. Den tungrodda SBC får väl göra en insats. När jag satt i styrelsen år 2008 vår 2009, fick jag i uppdrag att presentera en ersättning till det dyra och tröga SBC. Det blev Consignus – Hem och Fastighet AB, här i Stockholm. Jag tog med mig den ny valde Josef Skarin som blev klart övertygad och skrev att ville ersätta SBC med detta bolag. SBC kostade då över 210 000 kronor på årsbasis. SBC endast SEK 62 900 plus moms. I övrigt allas tjänster som behövs för en modern och effektiv förvaltning ingick. Så en lösning borde vara en rätt så enkel fråga. På ett eller annat sätt.

Vad säger årsstämman och styrelsen ?

Vänlig hälsning,



Jean Carpentier

Motion till årsstämman 2013 Bromma, 2013-04-15

Var är den lämpligaste lokal för föreningens årsstämmor ?

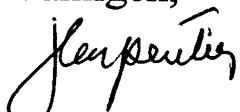
Som alla vet, omfattar brf Söderberga Gård nr1 94 medlemmar. Jag är medlem sedan år 2003. Den enda gång styrelsen har kallad till ett möte på en större lokal än den som ligger på föreningens tomt var 7 maj 2009. Samlig lokal låg på Tunets äldreboende som kan ta emot över 200 personer. På grund av den pågående finans kris som redan då gällde, var låneräntesatserna rätt så höga och risken hög. Detta bidrog till att förslaget förkastades.

Sedan dess och som före har årsmöten hållits vid den "mini" lokal som kan ta emot högst 25 personer. De övriga 74 medlemmar får stanna hemma och titta på TV. Är detta anständigt frågar jag styrelsen ? Har styrelsen gjort en medlemundersökning ? Svaret är NEJ.

Därför ställer jag frågan till medlemmarna för att få veta vad dessa tycker i denna fråga. Medlemmarna får då tillfälle att ge sin mening i denna fråga.

Ordet är Ditt.

Vänligen,


Jean Carpentier

Motioner till årsmötet 2013

Motion angående tvättstugan

Att någon eller några i styrelsen har ett särskilt ansvar att regelbundet kolla av tvättstugan, ser till att mangel mm fungerar och att städningens sköts av städfirman .
Med åtta personer i styrelsen borde detta lätt gå att ordna.

Motion angående e-postadressen info@soderberga.nu

Att någon eller några i styrelsen har som uppgift att besvara inkommande mail. Vi har kanske skrivit sammanlagt 5-6 gånger och fått respons en gång.
Meningslöst att ha en e-postadress om man inte får veta att meddelandet tagits emot.
I tidigare styrelser var en av uppgifterna i styrelsen att svara på medlemmars brev eller på telefonsvararmeddelanden.

Motion angående storstädning av trapphusen

Golv och väggar börjar se riktigt slummiga ut i vissa portar. Det borde göras en ordentlig rengöring av dessa.

Yvonne Samuelsson
Max Lindberg
lgh 1622