

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Söderberga Gård nr 1



# Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

## Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

## En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

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

#### Styrelsen

Henrik Kjellstrand	Ordförande
Karin Hellstadius	Ledamot
Jan-Hein Morel	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Josef Skarin	Ledamot
Anna Bergman Åberg	Suppleant
Martina Svensson	Suppleant
Gabriella Södergren	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Bergman Åberg, Karin Hellstadius, Henrik Kjellstrand, Martina Svensson och Gabriella Södergren.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

#### Valberedning

Ann-Britt Albertsson	
Aina Norrby	Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

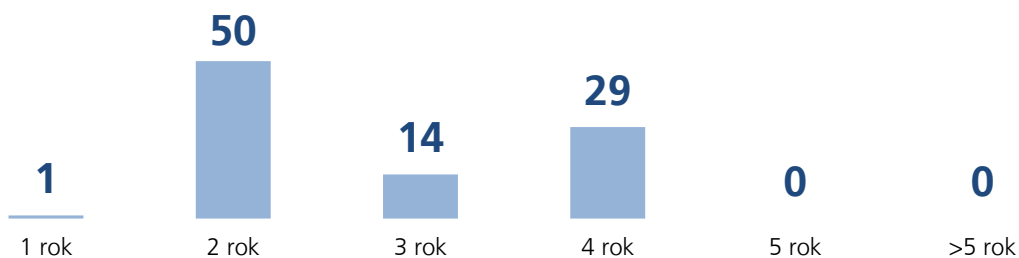
Värdeåret är 1992.

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 2021-09-30
Gruppbofastad	410 m <sup>2</sup>	10 år till 2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Bastu	Deposition 200 kr för nyckel
Gemensamhetslokal	Kan hyras för mindre fester, 15-20 personer.
Övernattningsrum	Våningssäng plus extrasäng, litet pentry samt toalett med dusch.

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Underhållsåtgärder lekplatser	2019	100 000 kr
Målning av plåttak	2019	50 000 kr
Arbetsmiljöåtgärder samt underhållsarbeten på tak	2017	100 000 kr
Bytt till LED armaturer på utelysningsstolpar	2017	75 000 kr
Renoverat ytskikten i samtliga 5 lägenheter i gruppbestaden	2017 - 2018	250 000 kr
Impregnering av staket vid uteplatser	2016 - 2017	130 000 kr
Nytt staket vid daghemmet	2016	110 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2016	110 000 kr
Högtrycksspolning av markplattor	2015	30 000 kr
Daghemmets väggar målats om samt nya golvmattor	2014	380 000 kr
Gruppbestadens 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
Ombyggnad soprum för förenklad och mer miljövänlig hantering av hushållssopor	2013	65 000 kr
Ommålning av låghusens fasad och tak	2013	175 000 kr
Daghemmets kök byggs om för att motsvara dagens krav för storkök	2013	240 000 kr
Ett tidigare soprum byggs om till att rymma 8 st extraförråd	2013	30 000 kr
Ny grovtvättmaskin och nytt bastuaggregat	2012	80 000 kr
Ommålning av lekplatsernas redskap, skärmtak över entréer samt ståldörrar	2012	75 000 kr
Nya kontakter för hissarnas dörrstängare monteras vid varje våningsplan	2012	60 000 kr
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011	70 000 kr
Installation av automatisk styrning de tre nya huvudfläktarna	2011	55 000 kr
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011	50 000 kr

Huvudfläktarna byts ut till nya reglerbara	2010	205 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010	65 000 kr
Utökad källsortering anordnas inom fastigheten	2010	
Ommålning av staket vid daghem	2010	35 000 kr
Värmecentralen byts ut till en ny mer effektiv	2009	500 000 kr
Ombyggnad av staket runt samtliga uteplatser med tryckimpregnerat virke	2009 - 2011	500 000 kr
Markförstärkningsarbete och förbättrad avrinning	2007	
Installation av strålsamlare i samtliga vattenarmaturer	2005	
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009	
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	2004	
Ommålning i gruppbostad	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	

#### **Planerat underhåll**

#### **År**

---

Nytt inpasseringssystem	2020
Värmebalansering	2020
Åtgärder ventilation lägenheter och lokaler	2020

---

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Kåhre Service
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Renhållning	SUEZ Recycling AB för återvinning och grovsopor samt Stockholm Stad för hushållssopor
Hissar	Schindler Hiss AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	NA Entreprenad Service AB
Kabel TV	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet samt fiberanslutning
Internetleverantör	Comhem samt Stockholm Stadsnät
Gemensamhetsel	Enkla elbolaget
Takbesiktning	Kent Johnson Bleck & Plåtslageri AB
Support värmecentral	Nordiq

## Övrig information

Föreningens målsättning

Föreningens målsättning är att förvalta och utveckla fastigheten ekonomiskt och tekniskt till ett tryggt och bra boende för medlemmarna samt med attraktiva hyreslokaler.

Fastigheten

Fastigheten angränsar till grönområden och har ingen störande genomfartstrafik. Närhet finns till kommunikationer med tunnelbana och bussar. Livsmedelsbutik, simhall och vårdcentral finns i närområdet. I Beckombergaparken finns flera daghem och skolor F-9. Till Vällingby Centrum med stort utbud av butiker, restauranger och annan service är det ca 1 km.

Föreningen disponerar en större innergård med lekplatser, grillplats och stora gräsytor. På innergården finns även två byggnader med tvättstuga, pingisrum, bastu och toalett i den ena respektive gemensamhetslokal i den andra. 6 st cykelrum finns inom fastigheten samt barnvagnsrum i varje port. I fastigheten finns övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna. Föreningen hyr även ut lokaler till Bromma Stadsdelsförvaltning för dels daghemsverksamhet dels gruppboende för personer med flerfunktionshinder.

Fastighetens tekniska status är enligt följande:

- Energideklaration av fastigheten utfördes 2019, i enlighet med Boverkets föreskrifter, vilket då visade energiklass E och energiprestanda på 126 kWh/m<sup>2</sup> och år.
- Radonmätning gjordes i fastigheten 2011 respektive 2012, i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens rekommendationer och med värden under riktvärdet.
- Obligatorisk ventilationskontroll, enligt Boverkets föreskrifter, utfördes senast 2019 för samtliga lägenheter och hyreslokaler.
- Möjlighet till utökad källsortering finns anordnad inom fastigheten.
- Miljöförvaltningen Stockholm stad, har under 2014 utfört tillsyn och besiktning av fastigheten gällande sopsortering, varmvatten, värme och ventilation. Åtgärder har utförts för att uppfylla Miljöförvaltningens rekommendationer.
- Besiktning av fastighetens hissar utförs årligen.
- Besiktning av taken utförs årligen.

Gruppavtal kabel TV, bredband och hemtelefoni

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

#### Anslagstavla och hemsida

Kontaktuppgifter till styrelsen samt portombud finns på anslagstavla i portarna. På anslagstavlan finns även aktuell information till medlemmarna som uppdateras 4 gånger per år samt information om sophantering där utökad källsortering anordnats inom fastigheten. Föreningen har en hemsida - [www.soderberga.bostadsraterna.se](http://www.soderberga.bostadsraterna.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

Under föreningens första 15 år amorterades 8,8 Mkr av ursprunglig skuld på 104 Mkr dvs 0,56 %/år. Under de senaste 12 åren har lånen amorterats med 40,4 Mkr dvs 3,2%/år, vilket innebär ca 6 gånger mer än under de första 15 åren. Amorteringar som gjorts på föreningens lån har resulterat i följande:

- en belåningsgrad vid årets slut på ca 50% av fastighetens taxeringsvärde
- att föreningen är kreditvärdig hos samtliga större banker vilket innebär bättre förhandlingsläge vid omförhandling av lånevillkor
- att föreningen är mindre räntekänslig

Föreningens strategi är fortsatt hög amortering för att minska framtida ekonomiska risker med hänsyn till perioder med höjt ränteläge samt att klara fastighetens planerade underhåll utan att behöva höja avgiften.

#### Underhållsplan och flerårsbudget

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en långtidsbudget upprättats som sträcker sig fram till 2045. Med underhållsplanen som underlag har en flerårsbudget tagits fram där känslighetsanalyser kan göras för att åskådliggöra hur förändring av föreningens framtida intäkter och kostnader påverkar föreningen på sikt.

#### Reservering till fond för yttre underhåll

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

#### Avskrivning byggnad

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

#### Årsavgifter

Föreningens flerårsbudget visar att med underhåll enligt underhållsplanen samt förutsatt att föreningens låneränta stiger till som mest 5% 2026 och därefter hålls oförändrad är föreningen skuldfri inför stambytet som antas bli aktuellt om ca 23 år.

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

Enligt styrelsens beslut sänkts årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

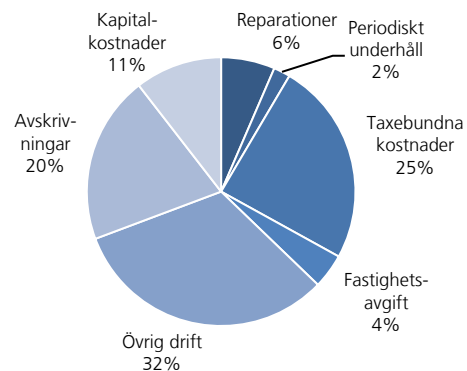
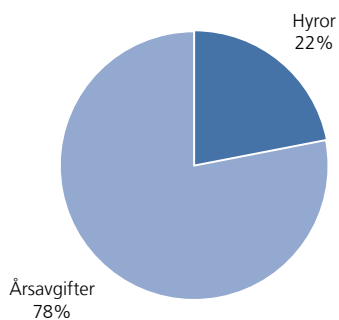
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 197 862</b>	<b>1 508 509</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 611 978	8 452 242
Finansiella intäkter	14 778	18 775
Minskning långa fordringar	56 209	52 539
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 054
Ökning av kortfristiga skulder	0	401 865
	<b>8 682 965</b>	<b>8 974 475</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 786 596	3 281 006
Finansiella kostnader	571 773	504 115
Ökning av materiella anläggningstillgångar	87 313	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 983	0
Minskning av långfristiga skulder	4 300 000	4 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	121 292	0
	<b>8 870 959</b>	<b>8 285 121</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 009 868</b>	<b>2 197 862</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-187 994</b>	<b>689 354</b>

\*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Omläggning av lån

Föreningen har under senare år ökat sin kreditvärdighet vilket inneburit bättre förhandlingsläge vid omförhandling av lånevillkor. Under februari månad las ca 12 Mkr om där lånet bundits på ytterligare 3 år till 0,98% ränta.

### Amortering av lån

Under året har föreningens lån amorterats med 4,3 Mkr. Sammanlagt under de senaste 12 åren har lånen amorterats med 40,4 Mkr, vilket innebär en genomsnittlig amortering med 3,4 Mkr/år respektive 3,0%/år av fastighetens taxeringsvärde. De gynnsamma lånevillkor föreningen har, det låga ränteläge som råder samt ökad amortering kommer att innebära en låg kapitalkostnad under det närmaste året.

### OVK

Obligatorisk ventilationskontroll har utförts under året. Åtgärder i lägenheter och lokaler kvarstår och ny OVK planeras utföras under 2020.

### Underhåll lekplatser

Gungställningen inne på gården hade fått rötskador och måste bytas. En ny gungställning av liknande modell men i stål har ersatt den tidigare.

Lekhuset inne på daghemmets inhägnad var nersliten och uppfyllde inte dagens krav varför den rivits. Lekhuset planeras ersättas med ett nytt under 2020.

### Staket daghem

Staket runt uteplats vid daghemmet har byggts om med samma utförande som daghemmets övriga staket med gunnebostängsel.

### Målning tak

Färgen på takplåtsdelar vid utsatta lägen började flagna på bostadshuset. Plåttaken har under sommaren målats om.

### Grillplatsen

Föreningens grillplats i syrenbersån har rustats upp under våren. En ny platsbyggd grill har monterats samt att virket på bord och bänkar har bytts till tryckimpregnerat.

### Trädgården

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten, vilka avslutats med korvgrillning och fika.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st  
Överlåtelse under året: 17 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133  
Tillkommande medlemmar: 29  
Avgående medlemmar: 28  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	877	897	915	934
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 264	1 948	1 826	1 812
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 202	7 767	8 359	8 937
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	18	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	98	97	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	23	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	68	60	67	82
Soliditet (%)	45	41	37	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 165	3 595	3 406	3 459
Nettoomsättning (tkr)	8 563	8 452	8 498	8 625

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 609 m<sup>2</sup> bostäder och 820 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar 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	20 978 797	630 000	2 000 000	18 348 797
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 074 796</b>	<b>630 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>35 444 796</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 259 301	-630 000	1 595 161	3 294 140
Årets resultat	3 164 554	3 164 554	-3 595 161	3 595 161
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 423 856</b>	<b>2 534 554</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>6 889 301</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 498 652</b>	<b>3 164 554</b>	<b>0</b>	<b>42 334 097</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 164 554
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 889 301
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-630 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 423 855</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-2 000 000</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>5 423 855</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 563 109	8 452 041
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 869	201
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 611 978</b>	<b>8 452 242</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 400 747	-2 930 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 773	-195 772
Personalkostnader	Not 6	-168 078	-155 061
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 103 831	-1 090 734
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 890 428</b>	<b>-4 371 740</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 721 549</b>	<b>4 080 502</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 778	18 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 773	-504 115
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-556 995</b>	<b>-485 340</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 164 554</b>	<b>3 595 161</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 164 554</b>	<b>3 595 161</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	99 256 790	100 347 524
Inventarier	Not 9	74 216	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 331 006</b>	<b>100 347 524</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		187 386	243 595
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>187 386</b>	<b>243 595</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>99 518 392</b>	<b>100 591 119</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 097	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 010 770	2 213 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	15	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 029 882</b>	<b>2 213 893</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 029 882</b>	<b>2 213 893</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 548 275</b>	<b>102 805 013</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 095 999	17 095 999
Fond för yttre underhåll	Not 12	20 978 797	18 348 797
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 074 796</b>	<b>35 444 796</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 259 301	3 294 140
Årets resultat		3 164 554	3 595 161
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 423 856</b>	<b>6 889 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 498 652</b>	<b>42 334 097</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 800 000	54 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 800 000</b>	<b>54 600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 000 000	4 500 000
Leverantörsskulder		331 372	192 476
Skatteskulder		22 894	0
Övriga skulder		84 933	48 317
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	810 424	1 130 122
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 249 623</b>	<b>5 870 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 548 275</b>	<b>102 805 013</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2019	2018
Byggnader	105 år	120 år
Inventarier	5 år	Fullt avskriven

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	6 676 330	6 822 246
Hyror lokaler momspliktiga	926 400	906 521
Hyror lokaler	929 719	691 168
Hyror förråd	21 600	25 200
Tvättstuga	300	0
Bastu	400	0
Gemensamhetslokal	500	700
Avgift andrahandsuthyrning	2 713	0
Gästlägenhet	4 940	6 200
Öresutjämnning	207	6
	<b>8 563 109</b>	<b>8 452 041</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	20 596	0
Fakturerade kostnader moms	24 000	0
Övriga intäkter	4 273	201
	<b>48 869</b>	<b>201</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 353	68 412
	Fastighetsskötsel beställning	26 032	30 482
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	47 894
	Fastighetsskötsel gård beställning	114 566	71 640
	Städning entreprenad	85 286	70 855
	Städning enligt beställning	6 685	51 953
	OVK Obl. Ventilationskontroll	114 126	0
	Hissbesiktning	17 968	17 107
	Myndighets tillsyn	32 497	0
	Gemensamma utrymmen	2 050	3 414
	Gård	30 384	2 971
	Serviceavtal	37 322	37 654
	Förbrukningsmateriel	15 452	9 580
	Störningsjour och larm	1 300	1 228
		<b>562 022</b>	<b>413 189</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	108 182	29 706
	Lokaler	17 096	12 238
	Förskola	61 089	10 171
	Tvättstuga	14 834	22 249
	Entré/trapphus	0	17 335
	Lås	-50 065	3 698
	VVS	78 154	12 274
	Värmeanläggning/undercentral	9 841	0
	Ventilation	21 795	0
	Elinstallationer	1 772	7 726
	Hiss	48 008	51 608
	Fasad	0	8 899
	Mark/gård/utemiljö	42 291	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 929	9 344
		<b>357 926</b>	<b>185 247</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	92 000
	Entré/trapphus	56 441	0
	Tak	49 510	0
		<b>105 951</b>	<b>92 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	174 913	172 791
	Värme	897 797	823 821
	Vatten	206 723	202 747
	Sophämtning/renhållning	61 522	61 685
		<b>1 340 955</b>	<b>1 261 043</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	105 959	102 376
	Tomträttsavgäld	481 900	481 900
	Kabel-TV	79 547	76 066
	Bredband	141 369	131 243
		<b>808 775</b>	<b>791 585</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>225 118</b>	<b>187 108</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 400 747</b>	<b>2 930 173</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	7 958	2 432
	Tele- och datakommunikation	5 206	5 972
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	18 975	18 791
	Föreningskostnader	5 350	2 482
	Styrelseomkostnader	3 976	5 439
	Fritids- och trivselkostnader	1 440	0
	Förvaltningsarvode	139 345	133 788
	Administration	10 734	1 979
	Konsultarvode	9 770	10 548
	Tidningar facklitteratur	449	449
	Föreningsavgifter	5 100	4 996
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 770	7 620
		<b>217 773</b>	<b>195 772</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	132 000	120 000
	Sociala kostnader	36 078	35 061
		<b>168 078</b>	<b>155 061</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 090 734	1 090 734
	Inventarier	13 097	0
		<b>1 103 831</b>	<b>1 090 734</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-15 012 548	-13 921 814
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 090 734	-1 090 734
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 103 282</b>	<b>-15 012 548</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>99 256 790</b>	<b>100 347 524</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	83 600 000	71 766 000
	Taxeringsvärde mark	46 968 000	39 377 000
		<b>130 568 000</b>	<b>111 143 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	121 000 000	105 000 000
	Lokaler	9 568 000	6 143 000
		<b>130 568 000</b>	<b>111 143 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

		2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 555	145 555
	Nyanskaffningar	87 313	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>232 868</b>	<b>145 555</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-145 555	-145 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 097	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-158 652</b>	<b>-145 555</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>74 216</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
	Skattekonto	902	914
	Skattefordran	0	15 116
	Klientmedel hos SBC	2 009 868	2 197 862
		<b>2 010 770</b>	<b>2 213 892</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
	Momsavräkning	15	0
		<b>15</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
	Vid årets början	18 348 797	15 718 797
	Reservering enligt stadgar	630 000	630 000
	Reservering enligt stämmobeslut	2 000 000	2 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>20 978 797</b>	<b>18 348 797</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,980 %	11 800 000	12 800 000	2022-02-25
Swedbank	0,955 %	7 000 000	7 000 000	2021-01-25
SEB	1,030 %	4 500 000	7 800 000	2020-03-18
SEB	1,030 %	3 500 000	3 500 000	2020-03-18
SEB	0,960 %	10 000 000	10 000 000	2020-07-28
SEB	1,030 %	10 000 000	10 000 000	2020-03-18
Swedbank	1,330 %	8 000 000	8 000 000	2020-01-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 800 000</b>	<b>59 100 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 000 000	-4 500 000	
		<b>50 800 000</b>	<b>54 600 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 800 000 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	104 428 000	104 428 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	4 549	64 549
Sociala avgifter	1 400	20 281
Ränta	47 966	59 772
Avgifter och hyror	756 509	985 520
	<b>810 424</b>	<b>1 130 122</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tomträtsavgäld

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Föreningen har skrivit på avtal för perioden 2021-07-01 till 2031-06-30. Avtalet innebär en upptrappning under de 5 första åren för att därefter hamna på en nivå på 40% ökning jämfört med idag.

Denna ökning av tomträtsavgäld bedömer styrelsen ryms i flerårsbudgeten utan att behöva höja avgiften.

Trädgården

Avtal för trädgårdsskötsel på föreningens markytor har utökats. Nu ingår gräsklippning, rensning av rabatter samt beskär buskar och träd inom hela föreningens markområde.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 6/3 2020



Henrik Kjellstrand  
*Ordförande*



Karin Hellstadius  
*Ledamot*



Jan-Hein Morel  
*Ledamot*



Anders Olsson  
*Ledamot*



Josef Skarin  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2020



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2019 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 8 april 2020



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	6 552 081	6 676 330	6 685 825
Hyror lokaler momspliktiga	926 400	926 400	906 000
Hyror lokaler	602 500	929 719	611 000
Hyror förråd	19 800	21 600	25 000
Tvättstuga	0	300	0
Bastu	0	400	0
Gemensamhetslokal	0	500	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 713	0
Gästlägenhet	3 000	4 940	6 000
Öresutjämning	0	207	0
Fakturerade kostnader	0	20 596	0
Fakturerade kostnader moms	0	24 000	0
Övriga intäkter	0	4 273	0
	<b>8 103 781</b>	<b>8 611 978</b>	<b>8 233 825</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-82 000	-78 353	-81 000
Fastighetsskötsel beställning	-31 000	-26 032	-49 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-50 000	0	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-80 000	-114 566	-35 000
Snöröjning/sandning	-35 000	0	0
Städning entreprenad	-80 000	-85 286	-85 000
Städning enligt beställning	-20 000	-6 685	-17 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-114 126	0
Hissbesiktning	-18 000	-17 968	-30 000
Myndighetstillsyn	0	-32 497	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-2 050	-5 000
Gård	-6 000	-30 384	-7 000
Serviceavtal	-40 000	-37 322	-35 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-15 452	-17 000
Störningsjour och larm	-2 000	-1 300	-2 000
	<b>-456 000</b>	<b>-562 022</b>	<b>-388 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-154 000	-108 182	-100 000
Hyseslägenheter	0	0	-10 000
Brf Lägenheter	0	0	-10 000
Lokaler	0	-17 096	-10 000
Förskola	0	-61 089	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Tvättstuga	0	-14 834	-10 000
Entré/trapphus	0	0	-10 000
Lås	0	50 065	-10 000
VVS	0	-78 154	-15 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 841	0
Ventilation	0	-21 795	0
Elinstallationer	0	-1 772	-10 000
Hiss	0	-48 008	-45 000
Mark/gård/utemiljö	0	-42 291	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 929	0
Vattenskada	0	0	-50 000
	<b>-154 000</b>	<b>-357 926</b>	<b>-300 000</b>



<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	0	-50 000
Förskola	-150 000	0	0
Tvättstuga	-50 000	0	0
Entré/trapphus	0	-56 441	0
Lås	-500 000	0	0
Värmeanläggning	-250 000	0	0
Ventilation	-60 000	0	0
Tak	0	-49 510	-60 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-300 000
	<b>-1 010 000</b>	<b>-105 951</b>	<b>-410 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-180 000	-174 913	-161 000
Värme	-858 000	-897 797	-856 000
Vatten	-203 000	-206 723	-195 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-61 522	-68 000
	<b>-1 306 000</b>	<b>-1 340 955</b>	<b>-1 280 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-108 000	-105 959	-86 000
Tomträttsavgäld	-482 000	-481 900	-482 000
Kabel-TV	-80 000	-79 547	-46 000
Bredband	-137 000	-141 369	-156 000
	<b>-807 000</b>	<b>-808 775</b>	<b>-770 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-225 202	-225 118	-189 000
	<b>-225 202</b>	<b>-225 118</b>	<b>-189 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-7 958	-4 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-5 206	-13 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 975	-19 000
Föreningskostnader	-3 000	-5 350	-7 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-3 976	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 440	-1 000
Förvaltningsarvode	-141 000	-139 345	-137 000
Administration	-4 000	-10 734	-8 000
Konsultarvode	0	-9 770	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-449	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 100	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 770	-8 000
	<b>-199 000</b>	<b>-217 773</b>	<b>-208 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-132 000	-132 000	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-38 000	-36 078	-38 000
	<b>-170 000</b>	<b>-168 078</b>	<b>-158 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 091 000	-1 090 734	-1 091 000
Inventarier	0	-13 097	0
	<b>-1 091 000</b>	<b>-1 103 831</b>	<b>-1 091 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 418 202</b>	<b>-4 890 428</b>	<b>-4 794 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>2 685 579</b>	<b>3 721 549</b>	<b>3 439 825</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-12	0
Övriga ränteintäkter	0	14 771	0
Låneräntor	-810 000	-571 773	-925 000
	<b>-810 000</b>	<b>-556 995</b>	<b>-925 000</b>

**RESULTAT**

**1 875 579**

**3 164 554**

**2 514 825**

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
VÄSTERÅS 021-38 25 00  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00

**WWW.SBC.SE**

