

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 20 maj 2014 kl. 19:00

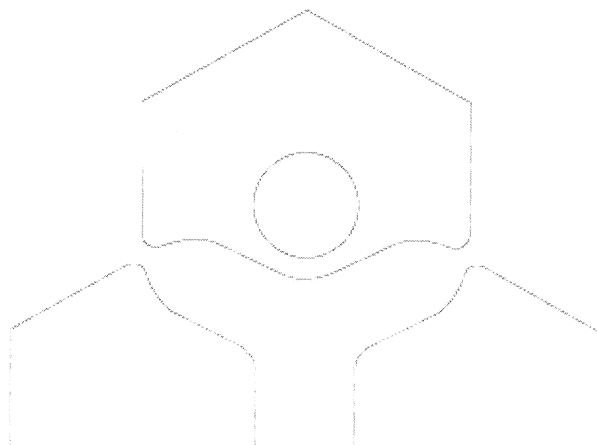
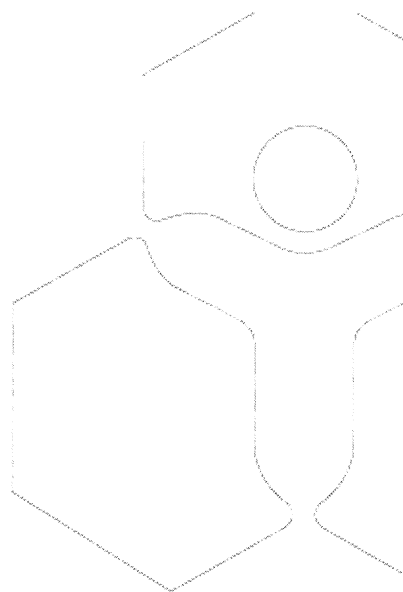
Lokal: Gemensamhetslokalen

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. Inga ärende inkomna.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Bromma den 15 april 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 Vårdträdets 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.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

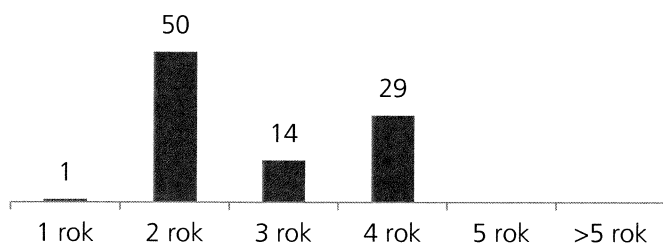
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 429 m², varav 7 609 m² utgör lägenhetsyta och 820 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	410 m ²	3 år till 2015-09-30
Gruppbostad	410 m ²	10 år till 2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Ombyggnad soprum för förenklad och mer miljövänlig hantering av hushållssopor	2013	65 000 kr
Ny grovtvättmaskin och nytt bastuaggregat	2012	80 000 kr
Nya kontakter för hissarnas dörrstängare monteras vid varje våningsplan	2012	60 000 kr
Ommålning av lekplatsernas redskap, skärmtak över entréer samt ståldörrar	2012	75 000 kr
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011	50 000 kr
Installation av automatisk styrning de tre nya huvudfläktarna	2011	55 000 kr
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011	70 000 kr
Omålning av staket vid daghem	2010	35 000 kr
Utökad källsortering anordnas inom fastigheten	2010	
Huvudfläktarna byts ut till nya reglerbara	2010	205 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010	65 000 kr
Ombyggnad av staket runt samtliga uteplatser med tryckinpregnerat virke	2009 - 2011	500 000 kr
Värmecentralen byts ut till en ny mer effektiv	2009	500 000 kr
Markförstärkningsarbete och förbättrad avrinning	2007	
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009	
Installation av strålsamlare i samliga vattenarmaturer	2005	
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	2004	
Ommålning i gruppbostad	2004	
Ommålning i pingisrum	2003	
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	2003	
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2003	
Ommålning av staket runt uteplatser	2003 - 2004	
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003	
Målning av staket vid daghem	2003	
Installation kabel TV och bredband	2001	
Stamspolning av samtliga avloppsrör	1999	
Inredning övernattningsrum	1999	
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 1 till 2 st lägenheter	1999	
Sotning av samtliga ventilationskanaler	1998	
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 2 till 2 st lägenheter	1996	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsarbeten i gruppbestadens lokaler	2014	kök och hall
Stampsplöjning	2014 alternativt 2015	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Kåhre Service
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Renhållning	Sita Svergie AB för återvinning och grovsopor samt Stockholm Stad för hushållssopor
Hissar	Schindler
Gräsklippning och snöröjning	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	NA Entreprenad Service
Kabel TV	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet samt fiberanslutning
Internetleverantör	Comhem samt Bravo bredband
Gemensamhetsel	Enkla elbolaget

Medlemmar

Medlemslägenheter: 94 st.

Överlåtelser under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Josef Skarin	Ordförande
Björn Thorngren	Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Arne Sannemark	Ledamot
Karin Hellstadius	Ledamot

Maria Zalai Schubert	Suppleant
Jan-Hein Morel	Suppleant
Jan Olsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Olsson, Karin Hellstadius, Arne Sannemark, Josef Skarin, Björn Thorngren, Jan-Hein Morel, Anders Olsson och Maria Zalai Schubert.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
---------------	------------------	----------------------

Valberedning

Aina Norrby	Sammanställande
Anna Bergman Åberg	
Mats Ahlberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2013-10-15. Extra stämma med anledning av val av revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Omläggning av lån

Föreningen har under de senaste åren ökat sin kreditvärdighet och har därmed bättre förhandlingsläge vid omförhandling av föreningens lånevillkor. Under april månad las ett lån om 15 Mkr bands på tre år till 2,52% och 4,9 Mkr rörligt 3 månader med en ränta som vid omläggningen var 2,59%. Vid årets slut var 85% av föreningens lån bundna och 15% rörliga.

Amortering

Under året har föreningens lån amorterats med 3,0 Mkr och under de senaste 6 åren med 14,75 Mkr. Det är en väsentligt högre amortering än vad som gjorts under de tidigare åren. De relativt gynnsamma lånevillkor föreningen har samt ökad amortering kommer att ge en relativt låg kapitalkostnad det närmaste året.

Ommålning av låghusen

Under sommaren har fasad och tak på låghusen på innergården, mellanliggande portal samt grovsophuset vid stora parkeringen målats om och i ursprungliga kulörer.

Ombyggnad daghem

Daghemmets kök har under sommaren byggts om för att klara dagens krav på storkök. Lokalen blir härmed bättre utrustad och mer attraktiv.

Förenklad sophantering

Två av de tre tidigare soprummen har byggts om där sopkarusellerna tagits bort och ersatts av sopkärl och särskilda kärl för matavfall. Denna förändring ger en mer miljövänlig sortering av hushållssopor samt en enklare hantering både för föreningen och för entreprenören.

Extraförråd

Ett av de tidigare soprummen har byggts om till 8 st extraförråd som medlemmarna ges möjlighet att hyra.

Trädgården

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

Påskfika, grillfest, loppis och adventsfika

För att öka kontakterna i föreningen och medverka till en god gemenskap har olika aktiviteter anordnats under året. Loppis anordnades på gården för första gången vilken blev mycket uppskattad. Påskfika, grillfest och adventsfika har anordnats för tredje året i följd och därmed lite av en tradition.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Underhållsarbeten planeras att utföras i gruppbestadens lokaler.

Övrig information

Föreningens målsättning

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

Fastigheten

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

Föreningen disponerar en relativt stor innergård med lekplatser, grillplats och större grönytor. På innergården finns även två gemensamma byggnader med tvättstuga, pingisrum och bastu i den ena respektive gemensamhetslokal i den andra. I fastigheten finns övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna. Föreningen hyr även ut lokaler till Bromma Stadsdelsförvaltning för dels daghemsverksamhet och dels gruppboende för personer med flerfunktionshinder.

Energideklaration av fastigheten utfördes 2008, i enlighet med Boverkets föreskrifter, vilket då visade en energiprestanda på 143 kWh/kvm och år. Energideklarationen har sedan legat till grund för planering och genomförande av åtgärder för att sänka fastighetens driftkostnader. Radonmätning gjordes i fastigheten 2011 respektive 2012, i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens rekommendationer, med värden under riktvärdet. Obligatorisk ventilationskontroll enligt Boverkets föreskrifter utfördes 2012 för samtliga lägenheter och lokaler där fastighetens huvudfläktar och ventilationsdon injusterats för bra inomhusklimat. Besiktning av fastighetens hissar utförs årligen.

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 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

Stora amorteringar har gjorts under de senaste åren vilket resulterat i följande:

- att föreningens lån under de senaste 6 åren amorterats med drygt 15%
- en belåningsgrad på ca 75% av fastighetens taxeringsvärde
- att föreningen är kreditvärdig hos samtliga större banker vilket innebär bättre förhandlingsläge vid omförhandling av lånevillkor

Föreningens strategi är fortsatt hög amortering för att minska risker med hänsyn till perioder med höjt ränteläge samt att klara de underhållsåtgärder som fastigheten står inför.

Underhållsplan och flerårsbudget

För att få en överblick och kunna planera fastighetens behov av underhåll har en underhållsplan tagits fram som sträcker sig 30 år fram i tiden. Med underhållsplanen som underlag har en flerårsbudget tagits fram där känslighetsanalyser kan göras för att åskådliggöra hur förändring av boräntan, avgifter och lokalhyra påverkar föreningen på sikt.

Årsavgifter

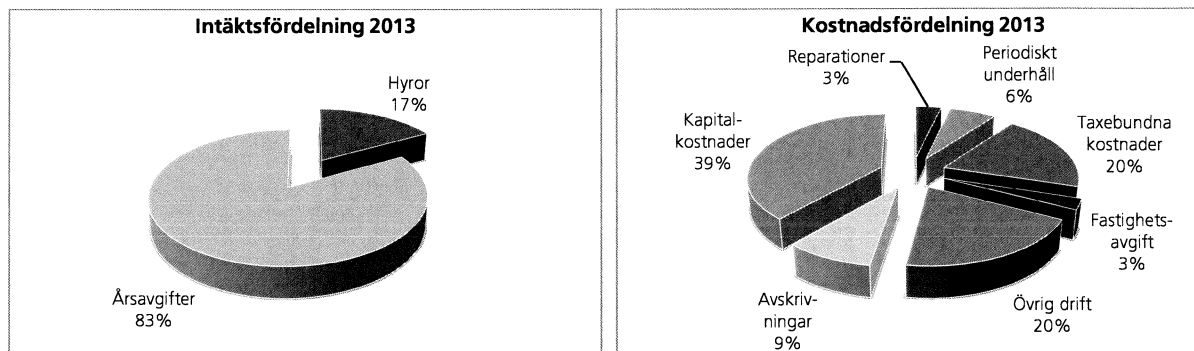
Flerårsbudgeten visar att med underhåll enligt underhållsplanen samt förutsatt att boräntan går upp till max 4%, är föreningen skuldfri inför stambytet som antas bli aktuellt om 30 år.

Mot denna bakgrund har beslutats att, efter 5 år med oförändrade avgifter, göra en mindre avgiftssänkning.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2014-01-01 med 2 %.

u

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 609 m² bostäder och 820 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	982	982	982	982
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 851	1 548	1 504	1 495
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 566	10 961	11 388	11 710
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	25	29
Värmekostnad/m ² totalyta	105	108	102	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	309	303	308	422

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	2 289 918
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 691 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-313 140
summa balanserat resultat	3 668 167

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000
att i ny räkning överförs	1 668 167

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 989 147	8 740 719
Övriga rörelseintäkter		3 980	6 692
		8 993 127	8 747 411
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-308 945	-342 297
Reparationer		-243 086	-184 830
Periodiskt underhåll		-450 350	-242 341
Taxebundna kostnader		-1 321 705	-1 326 049
Övriga driftskostnader		-695 753	-640 692
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-187 540	-210 110
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-204 557	-208 763
Personalkostnader		-127 824	-120 786
Avskrivningar		-598 180	-594 362
		-4 137 940	-3 870 230
RÖRELSERESULTAT		4 855 187	4 877 180
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		40 078	42 179
Räntekostnader		-2 605 347	-2 557 708
		-2 565 269	-2 515 529
ÅRETS RESULTAT		2 289 918	2 361 651

65

AA

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	105 312 275	105 895 184
Maskiner och inventarier Not 4	49 634	64 906
	105 361 909	105 960 089
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Anslutningslån fjärrvärme	474 155	511 640
	474 155	511 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	105 836 064	106 471 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 220	6 110
Skattefordringar	1 677	102 741
Övriga fordringar	17 884	10 702
Förutbetalda kostnader Not 5	228 540	182 385
	260 321	301 938
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	2 213 989	1 878 864
	2 213 989	1 878 864
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 474 310	2 180 803
SUMMA TILLGÅNGAR	108 310 374	108 652 533

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL 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	5 534 457	4 221 317
		22 630 456	21 317 316
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 378 249	329 737
Årets resultat		2 289 918	2 361 651
		3 668 167	2 691 389
SUMMA EGET KAPITAL		26 298 623	24 008 705
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	79 400 000	82 400 000
		79 400 000	82 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		173 158	215 369
Övriga kortfristiga skulder		83 298	27 726
Upplupna kostnader	Not 9	441 424	317 492
Förutbetalda avgifter och hyror		913 871	683 241
		2 611 751	2 243 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 310 374	108 652 533
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	104 428 000	104 428 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

w

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Tvättstuga	10%	10%
Inventarier	20%	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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 471 144	7 471 100
Hysesintäkter	1 518 003	1 269 619
	8 989 147	8 740 719

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	78 282	75 100
Fastighetsskötsel beställning	0	21 541
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	21 930
Fastighetsskötsel gård beställning	43 107	0
Snöröjning/sandning	22 544	74 900
Städning entreprenad	57 867	50 712
Städning enligt beställning	23 901	18 323
Hissbesiktning	15 750	14 683
Myndighetstillsyn	1 470	4 515
Bevakning	5 677	5 339
Gemensamma utrymmen	3 481	0
Gård	18 527	12 745
Serviceavtal	17 088	12 642
Förbrukningsmateriel	18 501	11 506
Störningsjour och larm	2 750	0
Brandskydd	0	18 362
	308 945	342 297

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Lokaler	14 002	0
Förskola	6 510	28 285
Tvättstuga	4 112	16 728
Sophantering/återvinning	74 568	0
Bastu/pool	4 013	0
Entré/trapphus	3 293	7 587
Lås	9 323	10 803
VVS	25 593	16 230
Värmeanläggning/undercentral	2 427	16 590
Ventilation	0	4 422
Elinstallationer	9 996	17 163
Hiss	16 280	55 404
Fasad	0	10 541
Fönster	3 025	0
Mark/gård/utemiljö	4 105	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 140	1 079
Vattenskada	61 700	0
	243 086	184 830
Periodiskt underhåll		
Förskola	234 430	0
Gemensamma utrymmen	24 813	0
Ventilation	0	105 776
Hiss	0	61 250
Huskropp utvändigt	118 670	0
Tak	72 437	0
Fasad	0	75 315
	450 350	242 341
Taxebundna kostnader		
El	162 436	146 390
Värme	887 631	906 776
Vatten	166 253	161 719
Sophämtning/renhållning	79 010	71 711
Grovsopor	26 376	39 453
	1 321 705	1 326 049
Övriga driftskostnader		
Försäkring	84 494	73 666
Tomträttsavgäld	461 300	420 150
Kabel-TV	46 090	45 010
Bredband	103 868	101 866
	695 753	640 692
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	187 540	210 110

Not 2 fortsättning	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	565
Tele och datakommunikation	5 478	3 364
Juridiska åtgärder	11 868	3 922
Inkassering avgift/hyra	1 800	0
Revisionsarvode extern revisor	31 042	34 087
Föreningskostnader	4 105	4 970
Styrelseomkostnader	4 200	0
Fritids och Trivselkostnader	4 003	3 227
Förvaltningsarvode	114 723	113 631
Administration	13 163	20 081
Korttidsinventarier	2 133	0
Konsultarvode	0	2 063
Föreningsavgifter	4 923	15 732
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 120	7 120
	204 557	208 763
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	103 400	98 700
Sociala kostnader	24 424	22 086
	127 824	120 786
 Avskrivningar		
Byggnad	575 668	575 668
Förbättringar	7 240	7 240
Inventarier	15 272	11 454
	598 180	594 362
 TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 137 940	3 870 230

w

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
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	-9 464 888	-8 881 980
Årets avskrivningar enligt plan	-582 908	-582 908
Utgående avskrivning enligt plan	-10 047 797	-9 464 888
Planenligt restvärde vid årets slut	105 312 275	105 895 184
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 200 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	33 180 000	35 180 000
	104 380 000	110 180 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	97 000 000	102 000 000
Lokaler	7 380 000	8 180 000
	104 380 000	110 180 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	145 555	69 195
Nyanskaffningar	0	76 360
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	145 555	145 555
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-80 649	-69 195
Årets avskrivningar enligt plan	-15 272	-11 454
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-95 921	-80 649
Redovisat restvärde vid årets slut	49 634	64 906

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	21 737	19 283
Kabel-TV	36 431	11 519
Tomträttsavgäld	120 475	110 175
Bevakning	6 030	5 677
Vatten	12 566	9 760
Bredband	349	25 972
Förvaltningskostnad	28 995	0
Serviceavtal	1 957	0
	228 540	182 386

KA

**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	5 534 457	313 140	1 000 000	4 221 317
Summa bundet eget kapital	22 630 456	313 140	1 000 000	21 317 316
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 378 249	-313 140	1 361 651	329 737
Årets resultat	2 289 918	2 289 918	-2 361 651	2 361 651
Summa fritt eget kapital	3 668 167	1 976 778	-1 000 000	2 691 389
Summa eget kapital	26 298 623	2 289 918	0	24 008 705

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	4 221 317	4 053 706
Reservering enligt stadgar	313 140	330 540
Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-162 929
Vid årets slut	5 534 457	4 221 317

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
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 %	19 600 000	19 800 000	2015-06-28
Swedbank Hypotek AB	2,520 %	14 800 000	20 000 000	2016-02-25
SE-Banken BoLån	2,250 %	6 100 000	8 600 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	2,571 %	4 900 000	-	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		80 400 000	83 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
		79 400 000	82 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 400 000 kr. Men föreningen amorterar efter bästa förmåga och ytterligare amorteringar kan bli aktuella.

w

KA

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastsköt entreprenad	4 860	4 924
El	16 336	17 598
Värme	114 101	138 561
Sophämtning	2 721	2 998
Extern revisor	35 000	34 600
Arvoden	51 700	0
Sociala avgifter	12 214	0
Ränta	201 305	83 812
Gård	3 187	0
Snöröjning	0	35 000
	441 424	317 492

BROMMA den 12/3 2014


Josef Skarin
Ordförande


Karin Hellstadius
Ledamot


Anders Olsson
Ledamot


Arne Sannemark
Ledamot


Björn Thorngren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2014

Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Söderberga Gård nr 1 ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Söderberga Gård nr 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

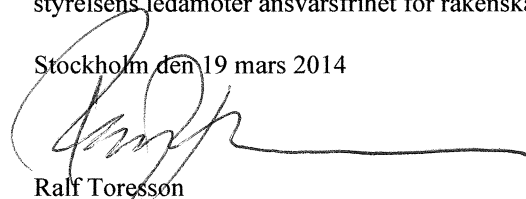
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2014



Ralf Toresson

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	7 321 678	7 471 144	7 471 144
Hyror lokaler momspliktiga	852 000	921 347	852 000
Hyror lokaler	596 600	596 656	596 656
Hyror förråd	30 000	0	0
Gästlägenhet	1 000	3 600	0
Övriga intäkter	0	380	0
	8 801 278	8 993 127	8 919 800
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-80 100	-78 282	-79 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-60 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-22 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-43 107	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-22 544	-45 000
Städning entreprenad	-62 750	-57 867	-41 500
Städning enligt beställning	-20 000	-23 901	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-100 000
Hissbesiktning	-18 000	-15 750	-20 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 470	0
Bevakning	-5 800	-5 677	-5 500
Gemensamma utrymmen	0	-3 481	0
Gård	-20 000	-18 527	-10 000
Serviceavtal	-20 000	-17 088	-12 700
Förbrukningsmateriel	-12 000	-18 501	-6 000
Störningsjour och larm	-3 000	-2 750	0
	-313 650	-308 945	-416 700
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	0
Hyreslägenheter	-10 000	0	-10 000
Brf Lägenheter	-10 000	0	-10 000
Lokaler	-10 000	-14 002	0
Förskola	-10 000	-6 510	-25 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-25 000
Tvättstuga	-10 000	-4 112	0
Sophantering/återvinning	0	-74 568	0
Bastu/pool	0	-4 013	0
Entré/trapphus	-5 000	-3 293	-20 000
Lås	-10 000	-9 323	-10 000
VVS	-15 000	-25 593	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 427	0
Ventilation	0	0	-20 000
Elinstallationer	-10 000	-9 996	-15 000
Hiss	-50 000	-16 280	-60 000
Fönster	0	-3 025	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 105	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 140	0
Vattenskada	0	-61 700	0
	-250 000	-243 086	-215 000

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Periodiskt underhåll			
Lokaler	-170 000	0	-50 000
Förskola	0	-234 430	0
Gemensamma utrymmen	0	-24 813	0
Sophantering/återvinning	0	0	-55 000
VVS	-70 000	0	0
Huskropp utvändigt	0	-118 670	-200 000
Tak	0	-72 437	-50 000
	-240 000	-450 350	-355 000
Taxebundna kostnader			
El	-162 000	-162 436	-150 000
Värme	-870 000	-887 631	-900 000
Vatten	-160 000	-166 253	-160 000
Sophämtning/renhållning	-71 000	-79 010	-53 000
Grovsopor	-45 000	-26 376	-63 000
	-1 308 000	-1 321 705	-1 326 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 200	-84 494	-77 000
Självrisk	-50 000	0	0
Tomträttsavgäld	-481 900	-461 300	-461 300
Kabel-TV	-47 000	-46 090	-46 000
Bredband	-106 000	-103 868	-102 500
	-771 100	-695 753	-686 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-188 200	-187 540	-215 280
	-188 200	-187 540	-215 280
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	0	-2 000
Tele och datakommunikation	-4 000	-5 478	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-11 868	0
Inkassering avgift/hyra	-6 000	-1 800	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-31 042	-35 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 105	-3 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-4 200	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 500	-4 003	-3 000
Förvaltningsarvode	-118 900	-114 723	-111 400
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-10 000	-13 163	-19 000
Korttidsinventarier	-5 000	-2 133	-10 000
Föreningsavgifter	-7 000	-4 923	-6 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 300	-7 120	-7 300
	-200 700	-204 557	-216 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-103 400	-103 400	-103 400
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-24 424	-32 500
	-128 400	-127 824	-135 900

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-575 700	-575 668	-575 700
Förbättringar	-7 300	-7 240	-7 300
Inventarier	-15 300	-15 272	-15 300
	-598 300	-598 180	-598 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 998 350	-4 137 940	-4 165 180
RÖRELSERESULTAT	4 802 928	4 855 187	4 754 620
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 000	5 177	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	620	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	787	0
Övriga ränteintäkter	35 000	33 494	35 900
Låneräntor	-2 800 000	-2 605 347	-2 900 000
	-2 762 000	-2 565 269	-2 861 100
RESULTAT	2 040 928	2 289 918	1 893 520