

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-15 hos Bolagsverket.

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

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRDTRÅDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Fastigheten är försäkrad 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.

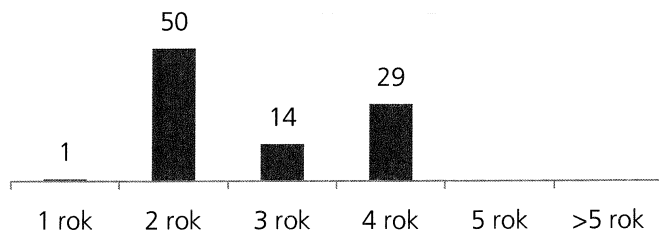
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8429 kvadratmeter, varav 7609 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 820 kvadratmeter utgör lokalyta.

2

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskola	410 kvm	20 år till 2012-09-30 därefter förlängning med 3 år i taget
Gruppbostad	410 kvm	12 månader till 2012-09-30, omförhandling vintern 2011/2012

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.

2

### Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011
Utökad källsortering i fastigheten	2010
Beskärning av buskar samt ny och omplanteringar	2010 - 2011
Nya huvudfläktar som är reglerbara	2010
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010
Målning av staket vid daghem	2010
Ombyggnad av staket runt samtliga uteplatser med tryckinpregnerat 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 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
Ommålning i pingisrum	2003
Nya ytskikt och målning i gemensamhetslokal	2003
Målning av staket vid daghem	2003
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	2003
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003
Installation kabel TV, bredband	2001
Underhåll lekplatser	2000
Stamspolning av samtliga avloppsrör	1999
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 1 till 2 st lägenheter	1999
Inredning övernattningsrum	1999
Sotning av samtliga ventilationskanaler	1998
Ombyggnad av lägenhetsdaghem på plan 2 till 2 st lägenheter	1996
Planerade åtgärder	År
Isolering av golv som gränsar till ej uppvärmda utrymmen	2012
Täta kabelbrunnar i tre st elrum	2012
Ommålning av lekplatsernas redskap	2012
Installation av automatisk styrning av fastighetens tre huvudfläktarna	2012
Obligatorisk ventilationskontroll av lägenheter och lokaler	2012
Åtgärda fuktskador på takstolar	2013
Underhåll daghem	2014

### 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	Service partner AB
Kabel TV	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet samt fiberanslutning
Internetleverantör	Comhem samt Bravo bredband
Gemensamhetsel	Fortum Markets AB till och med hösten 2011 därefter Enkla elbolaget

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 94 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 (11) överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Jan Olsson	Suppleant
Jan-Hein Morel	Suppleant

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

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

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
------------	------------------	-------------------------------------

### Valberedning

Aina Norrby	Sammanställande
Bertil Lindau	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-25.

### **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 mot grönområden och har ingen störande genomfartstrafik. Närhet finns till kommunikationer med tunnelbana och bussar. Livsmedelsbutik finns i området och till Vällingby City med stort utbud av butiker, restauranger och biografier 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 gruppbostad för personer med flerfunktionshinder.

Underhållet har varit relativt litet och fastigheten har inga större tekniska problem. I enlighet med Boverkets rekommendationer gjordes under 2008 en energideklaration av fastigheten. Denna 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 varför vi haft möjlighet att förhandla med fler banker. Tre av föreningens fem lån har lagts om under året och till bra villkor. I juni har 20 Mkr bundits på 3 år till 3,77% ränta och 23 Mkr lagts helt rörligt som vid omläggningen var 2,93%. Under oktober har ett lån på 10 Mkr bundits på 1 år till 2,75% ränta. Av föreningens samtliga lån är efter omläggningen ca 75% bundet och 25% rörligt.

#### *Amortering*

Under året har föreningens lån amorterats med 2,45 Mkr och under de fyra senaste åren med ca 8,5 Mkr. Det är en väsentligt högre amortering än vad som gjorts tidigare år. De gynnsamma lånevillkor föreningen har samt ökad amortering kommer ge relativt låga kapitalkostnader det närmaste året.

#### *Bredband och kabel TV*

Föreningen har tecknat ett 3-årigt gruppavtal med Comhem om dels kabel TV grundutbud och dels gruppanslutning för bredband 10 Mbit/s som gäller samtliga hushåll. I fastigheten har dessutom gjorts installation av fiber för höghastighetsbredband 100/100 Mbit/s för individuellt abonnemang.

#### *Ombyggnad av staket runt uteplatser*

Samtliga staket runt föreningens uteplatser har byggts om under de tre senaste åren med tryckimpregnerat virke för längre livslängd. Grannföreningar har under samma period byggt om sina uteplatser på liknande sätt varför de får ett enhetligt utseende.

#### *Balkonginglasning*

Föreningen har ett gemensamt bygglov för att utföra balkonginglasning. För att få ett byggnadstekniskt riktigt och ett enhetligt utförande samt till ett förmånligt pris har föreningen förmedlat kontakt med leverantör som visat goda referenser. Under året har de medlemmar som lämnat intresse haft möjlighet att själva bekosta balkonginglasning i enlighet med föreningens riktlinjer.

#### *Trädgården*

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

#### *Portombud och adventsfika*

För att öka kontakterna i föreningen och skapa trygghet har portombud införts. Portombudens uppgift är att observera närområdet, påtala fel och föra synpunkter vidare till styrelsen samt till övriga portombud. Den 3:dje advent hade föreningen avslutningsvis en gemensam adventsfika.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

#### *Ny städfirma*

Avtal med Städ Service NA Gruppen AB har tecknats och gäller från 2012-03-01. Avtalet innebär tydligare rutiner samt sänkt kostnad för städningen som innefattar trappuppgångar samt vissa gemensamma utrymmen.

### **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](http://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 även ett kollektivt bostadsrättstillägg.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Årsavgifter*

Föreningens skulder är relativt höga med en belåning på 79% av taxeringsvärdet vilket gör att kapitalkostnaderna utgör en stor del av våra 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 2012. Föreningen har därmed haft oförändrade avgifter sedan årsskiftet 2008/2009. Nuvarande avgifter har tagit höjd för att klara en amortering av föreningens lån med minst 1% vid en räntenivå på 5%. Vid lägre räntenivåer kan ett större utrymme för amortering utnyttjas.

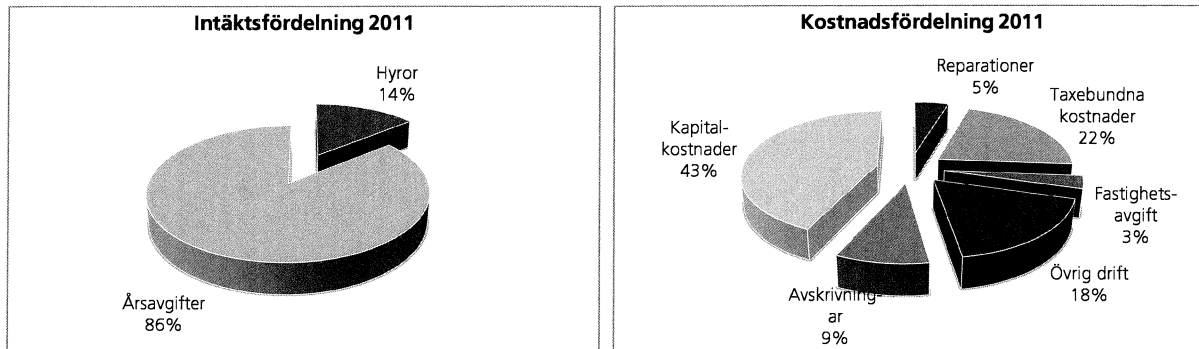
#### *Ekonomisk strategi*

Föreningens ekonomiska strategi är att amortera ner föreningens lån till en 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 gått ner. Målet är att optimera amortering med hänsyn till belåningsgrad, kreditvärdighet, lånevillkor samt kapitalkostnader.

Vid omläggning av föreningens lån har hänsyn tagits till hur stor rörlig del som kan klaras av med risk för höjd ränta i perioder i förhållande till vilka marginaler som finns. Hänsyn har även tagits till de låga räntenivåer Sverige haft de senaste åren.

2

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7609 kvm bostäder och 820 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	982	982	982	918
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 504	1 495	1 521	1 488
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 388	11 710	11 971	12 221
Elkostnad/kvm totalyta	25	29	26	32
Värmekostnad/kvm totalyta	102	115	106	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	22	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	308	422	521	533

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 595 847
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 767 959
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 540
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>497 348</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	162 929
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>660 277</b>

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

*R*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 704 624	8 697 000
Övriga rörelseintäkter		22 594	0
		<b>8 727 218</b>	<b>8 697 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-266 450	-354 935
Reparationer		-135 585	-239 565
Periodiskt underhåll		-162 929	-452 037
Taxebundna kostnader		-1 356 713	-1 510 337
Övriga driftskostnader		-464 851	-553 232
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-204 188	-201 838
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-283 393	-240 069
Personalkostnader		-120 583	-121 565
Avskrivningar		-582 908	-582 908
		<b>-3 577 601</b>	<b>-4 256 485</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>5 149 617</b>	<b>4 440 514</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		44 781	46 106
Räntekostnader		-2 598 551	-3 559 736
		<b>-2 553 770</b>	<b>-3 513 630</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 595 847</b>	<b>926 885</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och tomträtt Not 3	106 478 092	107 061 001
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<b>106 478 092</b>	<b>107 061 001</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Anslutningslån fjärrvärme	546 678	579 429
	<b>546 678</b>	<b>579 429</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>107 024 771</b>	<b>107 640 430</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	13	0
Skattefordringar	108 663	111 013
Övriga fordringar	1 122	51
Förutbetalda kostnader Not 5	132 659	119 149
Upplupna intäkter	0	1 647
	<b>242 457</b>	<b>231 860</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	0	0
SBC klientmedel i SHB	2 585 894	2 189 662
	<b>2 585 894</b>	<b>2 189 662</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 828 350</b>	<b>2 421 522</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>109 853 121</b>	<b>110 061 952</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		16 576 515	16 576 515
Upplåtelseavgifter		519 484	519 484
Fond för yttre underhåll	Not 7	4 053 706	4 175 203
		<b>21 149 705</b>	<b>21 271 202</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-2 098 499	-3 146 880
Årets resultat		2 595 847	926 885
		<b>497 348</b>	<b>-2 219 996</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 647 053</b>	<b>19 051 206</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	85 650 000	88 299 666
		<b>85 650 000</b>	<b>88 299 666</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	1 000 000	800 000
Leverantörsskulder		168 801	200 389
Övriga kortfristiga skulder		37 795	66 848
Upplupna kostnader	Not 9	500 729	770 295
Förutbetalda avgifter och hyror		848 743	873 548
		<b>2 556 068</b>	<b>2 711 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>109 853 121</b>	<b>110 061 952</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	104 428 000	104 428 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

### 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.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Tvättstuga	10%	10%
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	7 471 116	7 471 116
Hyresintäkter	1 233 508	1 225 884
	<b>8 704 624</b>	<b>8 697 000</b>

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	75 581	91 057
Fastighetsskötsel enl beställning	7 345	42 675
Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 297	20 678
Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 437
Snöröjning/sandning	26 289	58 321
Städning entreprenad	72 376	81 799
Städning enligt beställning	13 701	0
Hissbesiktning	16 415	2 513
Myndighetstillsyn	2 790	1 800
Bevakning	5 001	4 707
Gemensamma utrymmen	5 653	2 334
Gård	15 347	34 438
Förbrukningsmateriel	4 655	9 638
Störningsjour och larm	0	540
	<b>266 450</b>	<b>354 935</b>

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	4 474	4 651
Hyreslägenheter	0	3 143
Lokaler	17 229	0
Förskola	0	815
Gemensamma utrymmen	583	0
Tvättstuga	4 073	17 117
Sophantering/återvinning	0	120
Entré/trapphus	9 620	30 593
Lås	11 980	5 584
VVS	20 971	6 657
Ventilation	2 667	0
Elinstallationer	3 936	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	376	0
Bredband	0	48 399
Hiss	59 676	94 466
Huskropp utvändigt	0	367
Tak	0	10 065
Fasad	0	17 589
	<b>135 585</b>	<b>239 565</b>

**Periodiskt underhåll**

VVS	0	209 559
Värmeanläggning	33 376	0
Ventilation	68 368	0
Balkonger/altaner	61 186	205 242
Mark/gård/utemiljö	0	37 236
	<b>162 929</b>	<b>452 037</b>

**Taxebundna kostnader**

El	209 113	242 746
Värme	863 621	965 169
Vatten	153 627	142 280
Sophämtning/renhållning	65 474	111 163
Grovsopor	64 878	48 978
	<b>1 356 713</b>	<b>1 510 337</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	62 848	60 578
Självrisk	0	35 716
Tomträttsavgäld	377 800	356 000
Kabel-TV	23 854	100 938
Bredband	349	0
	<b>464 851</b>	<b>553 232</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**204 188**                      **201 838**

2

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	6 245	735
Tele och datakommunikation	3 659	3 477
Revisionsarvode extern revisor	34 551	37 915
Föreningskostnader	1 139	11 529
Styrelseomkostnader	13 260	99
Studieverksamhet	0	736
Förvaltningsarvode	108 851	105 916
Förvaltningsarvoden övriga	0	45 628
Administration	17 447	6 275
Korttidsinventarier	56 994	13 357
Konsultarvode	19 697	7 281
Föreningsavgifter	14 431	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 120	7 120
	<b>283 393</b>	<b>240 069</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	94 000	94 000
Sociala kostnader	26 583	27 565
	<b>120 583</b>	<b>121 565</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	575 668	575 668
Förbättringar	7 240	7 240
	<b>582 908</b>	<b>582 908</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**3 577 601**      **4 256 485**

<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER</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 byggnader</b>		
Vid årets början	-8 299 071	-7 716 163
Årets avskrivningar enligt plan	-582 908	-582 908
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 881 980</b>	<b>-8 299 071</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **106 478 092** **107 061 001**

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	35 180 000	35 180 000
	<b>110 180 000</b>	<b>110 180 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	8 180 000	8 180 000
	<b>110 180 000</b>	<b>110 180 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	69 195	69 195
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>69 195</b>	<b>69 195</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-69 195	-69 195
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-69 195</b>	<b>-69 195</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut** **0** **0**

<b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV	11 252	0
Försäkring	15 818	15 393
Tomträttsavgäld	99 900	89 000
Bevakning	5 339	5 001
Vatten	0	9 755
Bredband	349	0
	<b>132 658</b>	<b>119 149</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<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 enligt not nedan	4 053 706	330 540	-452 037	4 175 203
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>21 149 705</b>	<b>330 540</b>	<b>-452 037</b>	<b>21 271 202</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-2 098 499	-330 540	1 378 922	-3 146 880
Årets resultat	2 595 847	2 595 847	-926 885	926 885
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>497 348</b>	<b>2 265 307</b>	<b>452 037</b>	<b>-2 219 996</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 647 053</b>	<b>2 595 847</b>	<b>0</b>	<b>19 051 206</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vid årets början	4 175 203	4 572 463
Reservering enligt stadgar	330 540	330 540
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-452 037	-727 800
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 053 706</b>	<b>4 175 203</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
Swedbank Hypotek AB	2,760 %	15 000 000	15 000 000	2012-05-25
SE-Banken Bolån	3,770 %	20 000 000	25 000 000	2014-06-28
SE-Banken Bolån	2,920 %	21 250 000	0	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,040 %	20 400 000	20 800 000	2013-04-25
SE-Banken Bolån	2,750 %	10 000 000	10 000 000	2012-08-28
Nordea Hypotek		0	18 299 666	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>86 650 000</b>	<b>89 099 666</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>-800 000</b>	
		<b>85 650 000</b>	<b>88 299 666</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 650 000 Kr.

*2*

<b>Not 9</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Fastsköt entreprenad	4 924	13 772
Städning entreprenad	6 124	5 881
El	29 183	28 414
Värme	101 710	135 567
Sophämtning	4 969	3 199
Extern revisor	34 600	34 000
Ränta	226 506	528 052
Snöröjning	0	21 410
Styrelsearvode	47 000	0
Arbetsgivaravgifter	13 300	0
Utlägg, redovisade efter årsskiftet	32 412	0
	<b>500 729</b>	<b>770 295</b>

BROMMA den 06 / 04 2012



Josef Skarin  
Ordförande



Karin Hellstadius  
Ledamot



Anders Olsson  
Ledamot



Arne Sannemark  
Ledamot



Björn Thorngren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2012  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Ekman  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1 för år 2011.

#### *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.

#### *Revisorernas 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 revisionsd 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 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.

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 2011 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.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1 för år 2011.

#### *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.

#### *Revisorernas 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi 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 27 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2012</b>	<b>Utfall 2011</b>	<b>Budget 2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	7 471 116	7 471 116	7 471 000
Hyror lokaler momspliktiga	747 748	747 748	732 000
Hyror lokaler	508 000	485 760	484 000
Gemensamhetslokal	0	1 000	0
Öresutjämning	0	3	0
Övriga intäkter	0	21 591	0
	<b>8 726 864</b>	<b>8 727 218</b>	<b>8 687 000</b>
 <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-100 000	-75 581	-125 000
Fastighetsskötsel enl beställning	-40 000	-7 345	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-21 297	-10 200
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-26 289	-30 000
Städning entreprenad	-80 000	-72 376	-90 000
Städning enligt beställning	-15 000	-13 701	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	-100 000
Hissbesiktning	-20 000	-16 415	-20 000
Myndighetstillsyn	0	-2 790	0
Bevakning	-6 000	-5 001	-6 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-5 653	-3 000
Gård	-10 000	-15 347	15 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-4 655	-10 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
	<b>-435 000</b>	<b>-266 450</b>	<b>-405 200</b>
 <b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-25 000	-4 474	-25 000
Hyseslägenheter	-10 000	0	-10 000
Brf Lägenheter	-10 000	0	-10 000
Lokaler	0	-17 229	0
Förskola	-25 000	0	-25 000
Gemensamma utrymmen	0	-583	0
Tvättstuga	-20 000	-4 073	-20 000
Entré/trapphus	-20 000	-9 620	-20 000
Lås	0	-11 980	0
VVS	0	-20 971	0
Ventilation	0	-2 667	0
Elinstallationer	0	-3 936	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-376	0
Hiss	-100 000	-59 676	-100 000
	<b>-210 000</b>	<b>-135 585</b>	<b>-210 000</b>

**Periodiskt underhåll**

Byggnad	0	0	-50 000
Lokaler	-50 000	0	0
Tvättstuga	-60 000	0	0
VVS	0	0	-50 000
Värmeanläggning	0	-33 376	0
Ventilation	0	-68 368	-50 000
Hiss	0	0	-350 000
Tak	-50 000	0	0
Balkonger/altaner	0	-61 186	-60 000
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	-30 000
	<b>-190 000</b>	<b>-162 929</b>	<b>-590 000</b>

**Taxebundna kostnader**

El	-240 000	-209 113	-200 000
Värme	-990 000	-863 621	-824 000
Vatten	-150 000	-153 627	-170 000
Sophämtning/renhållning	-120 000	-65 474	-100 000
Grovsopor	-15 000	-64 878	-30 000
	<b>-1 515 000</b>	<b>-1 356 713</b>	<b>-1 324 000</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	-65 000	-62 848	-64 000
Självrisk	-20 000	0	-20 000
Tomträttsavgäld	-412 000	-377 800	-383 300
Kabel-TV	-50 000	-23 854	-50 000
Bredband	-100 000	-349	0
	<b>-647 000</b>	<b>-464 851</b>	<b>-517 300</b>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-209 131	-204 188	-204 215
	<b>-209 131</b>	<b>-204 188</b>	<b>-204 215</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	-2 000	-6 245	-2 000
Tele och datakommunikation	-4 000	-3 659	-4 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-30 000
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-34 551	-35 000
Föreningskostnader	-10 000	-1 139	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-13 260	-6 000
Förvaltningsarvode	-113 000	-108 851	-110 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-7 000	-17 447	-7 000
Korttidsinventarier	-10 000	-56 994	-15 000
Konsultarvode	0	-19 697	0
Föreningsavgifter	-5 000	-14 431	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 300	-7 120	-7 500
Övriga driftskostnader	0	0	-3 000
	<b>-211 300</b>	<b>-283 393</b>	<b>-229 500</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-94 000	-94 000	-94 000
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-26 583	-24 000
	<b>-123 000</b>	<b>-120 583</b>	<b>-118 000</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-575 700	-575 668	-576 000
Förbättringar	0	-7 240	0
Maskiner	-8 000	0	0
Inventarier	-7 240	0	-7 200
	<b>-590 940</b>	<b>-582 908</b>	<b>-583 200</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-4 131 371**      **-3 577 601**      **-4 181 415**

**RÖRELSERESULTAT**

**4 595 493**      **5 149 617**      **4 505 585**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	3 000	5 140	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	340	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 071	0
Övriga ränteintäkter	10 000	38 230	10 000
Låneräntor	-3 100 000	-2 598 551	-3 532 000
	<b>-3 087 000</b>	<b>-2 553 770</b>	<b>-3 519 000</b>

**RESULTAT**

**1 508 493**      **2 595 847**      **986 585**