

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderberga Gård nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderberga Gård nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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 2006-12-15 hos Bolagsverket.

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

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

Styrelsen

Josef Skarin	Ordförande	
Karin Hellstadius	Ledamot	
Jan-Hein Morel	Ledamot	
Anders Olsson	Ledamot	
Arne Sannemark	Ledamot	Avgått juli 2017
Anna Bergman Åberg	Suppleant	
Henrik Kjellstrand	Suppleant	
Samuel Yngve	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Ann-Britt Albertsson
Aina Norrby

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VÄRDTRÄDET 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

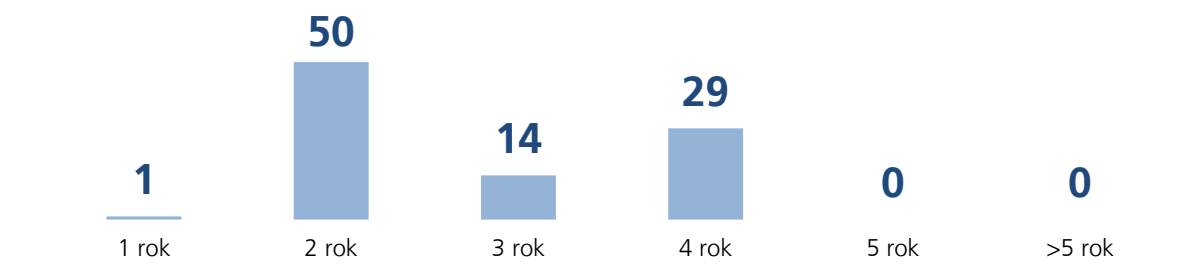
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 429 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 2018-09-30
Gruppbofastad	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.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt till LED armaturer på utebelysningsstolpar	2017	75 000 kr
Arbetsmiljöåtgärder samt underhållsarbeten på tak	2017	100 000 kr
Underhåll av ytskikt i tre lägenheter i gruppbestaden	2017	200 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2016	110 000 kr
Nytt staket vid daghemmet	2016	110 000 kr
Impregnering av staket vid uteplatser	2016 - 2017	130 000 kr
Högtrycksspolning av markplattor	2015	30 000 kr
Gruppbestadens kök rustats med nya köksbänkar och skåp samt ommålning och nya golv i de gemensamma rummen	2014	290 000 kr
Daghemmets väggar målats om samt nya golvmattor	2014	380 000 kr
Soprum för hushållssopor har väggar och golv målats om	2014	20 000 kr
Ommålning av läghusens fasad och tak	2013	175 000 kr
Ombyggnad soprum för förenklad och mer miljövänlig hantering av hushållssopor	2013	65 000 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
Ommålning av lekplatsernas redskap, skärmtak över entréer samt ståldörrar	2012	75 000 kr
Ny grovtvättmaskin och nytt bastuaggregat	2012	80 000 kr
Nya kontakter för hissarnas dörrstängare monteras vid varje våningsplan	2012	60 000 kr
Sotning av samtliga ventilationskanaler	2011	70 000 kr
Installation av bredband 100/100 Mbit/s	2011	50 000 kr
Installation av automatisk styrning de tre nya huvudfläktarna	2011	55 000 kr
Ommålning av staket vid daghem	2010	35 000 kr
Stamspolning av samtliga avloppsrör	2010	65 000 kr
Huvudfläktarna byts ut till nya reglerbara	2010	205 000 kr
Utökad källsortering anordnas inom fastigheten	2010	
Värmecentralen byts ut till en ny mer effektiv	2009	500 000 kr
Ombyggnad av staket runt samtliga uteplatser med tryckinpregnerat virke	2009 - 2011	500 000 kr
Markförstärkningsarbete och förbättrad avrinning	2007	
Installation av strålsamlare i samtliga vattenarmaturer	2005	
Nya maskiner i tvättstugan	2005 - 2009	
Ommålning i gruppbestad	2004	
Renovering av ytskikt i expeditionen samt ny inredning	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	
Installation av brandvarnare i lägenheter	2003	
Målning av samtliga plåttak och ståldörrar	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
Underhåll av ytskikt i två lägenheter i gruppboenden	2018
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Målning av plåttak	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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	SUEZ Recycling AB för återvinning och grovsopor samt Stockholm Stad för hushållssopor
Hissar	Schindler
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	NA Entreprenad Service
Kabel TV	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via TV-nätet samt fiberanslutning
Internetleverantör	Comhem samt Axfone
Gemensamhetsel	Enkla elbolaget
Takbesiktning	Kent Johnson Bleck & plåtslageri
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 grönområde 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 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 2008, i enlighet med Boverkets föreskrifter, vilket då visade en energiprestanda på 143 kWh/m².
- Radonmätning gjordes i fastigheten 2011 respektive 2012, i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens rekommendationer och med värden under riktvärdet.
- Obligatorisk ventilationskontroll, enligt Boverkets föreskrifter, utfördes 2012 för samtliga lägenheter och hyreslokaler där fastighetens huvudfläktar och ventilationsdon injusterades för bra inomhusklimat.
- Möjlighet till utökad källsortering finns anordnat inom fastigheten.
- Miljöförvaltningen Stockholm stad, har under 2014 utfört tillsyn och besiktning av fastigheten gällande sopsortering, varmvatten, värme och ventilation. Åtgärder har genomförts 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. Föreningen har en hemsida - 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.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk strategi

Under föreningens första 15 år amorterades 8,8 Mkr av ursprunglig skuld på 104 Mkr. Under de senaste 10 åren har lånen amorterats med 31,6 Mkr. De amorteringar som gjorts på föreningens lån har resulterat i följande:

- en belåningsgrad vid årets slut på ca 57 % 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 framtida ekonomiska risker med hänsyn till perioder med höjt ränteläge samt att klara fastighetens planerade underhållsåtgärder utan att behöva höja avgiften.

Underhållsplan och flerårsbudget

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045 upprättats. Med underhållsplanen som underlag har en flerårsbudget tagits fram där känslighetsanalyser kan åskådliggöra hur förändring av boränta, avgift och lokalhyra påverkar föreningen på sikt.

Reservation till fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska reservering till fond för yttre underhåll göras med minst 0,3% av taxeringsvärdet. Genomsnittlig kostnad för underhåll de kommande 25 åren är enligt underhållsplan ca 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 kunna amortera ner lånen kommer den högre avskrivningen endast ge ytterligare incitament att fortsätta hålla denna marginal.

Årsavgifter

Föreningens flerårsbudget visar att med underhåll enligt underhållsplan samt förutsatt att boräntan stiger till maximalt 5% 2021 och därefter hålls oförändrad har föreningen en skuld på ca 5 Mkr inför stambyte som antas bli aktuellt om ca 25 år. Sedan är föreningens tomträtt att betrakta som en dold skuld.

Föreningens positiva ekonomiska utveckling på kort och lång sikt, motiverar en mindre avgiftssänkning. Därmed blir det 5:te året i rad där avgiften sänks.

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

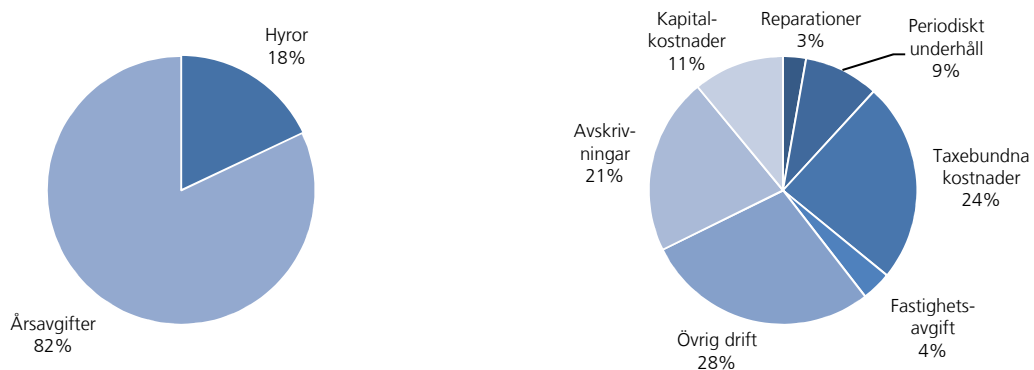
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 717 720	1 873 848
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 530 004	8 625 792
Finansiella intäkter	23 348	25 385
Minskning långa fordringar	49 109	45 902
	8 602 461	8 697 079
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 484 514	3 390 300
Finansiella kostnader	563 857	688 870
Ökning av kortfristiga fordringar	13 006	11 444
Minskning av långfristiga skulder	4 400 000	4 700 000
Minskning av kortfristiga skulder	350 295	62 592
	8 811 672	8 853 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 508 509	1 717 720
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-209 211	-156 128

*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 1 315 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 juli månad har 10 Mkr bundits på 3 år till 0,96% ränta. Vid årets slut är ca 60% av lånen bundna och 40% rörliga.

Amortering

Under året har föreningens lån amorterats med 4,4 Mkr. Sammanlagt under de senaste 10 åren har lånen amorterats med 31,6 Mkr, vilket innebär en genomsnittlig amortering på ca 3,2 Mkr/år och 2,8%/år av fastighetens taxeringsvärde. De gynnsamma lånevillkor föreningen har, det låga ränteläge som råder samt ökad amortering kommer att ge en låg kapitalkostnad under det närmaste året.

Ny utebelysning

Utebelysningen på innegården har bytts till nya armaturer med LED teknik samt liknar de ursprungliga. Detta ger på sikt en besparing genom mindre energiförbrukning och mindre underhåll.

Underhåll uteplatser

Uteplatserna har under 2016 och 2017 impregnerats med terrasslasyr. Terrasslasyr ger virket ett bra skydd mot väder och vind. Detta medför förutom mindre underhåll och en längre livslängd även ett estetiskt lyft.

Underhåll tak

Arbetsmiljöåtgärder och underhållsåtgärder har utförts på taken.

Trädgården

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten, vilka avslutas med korggrillning och fika. En skötselplan ligger till grund för planering av föreningens trädgårdsskötsel. Justering av markplattor runt fastigheten har även utförts under året.

Föreningen 25 år

Under året har föreningen firat 25 år med bubbel och smörgåstårta i samband med årsmötet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	915	934	952	962
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	1 826	1 812	1 812	1 812
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	8 359	8 937	9 554	10 146
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	18	18	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	97	98	95	84
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	23	25	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta (kr)	67	82	159	264
Soliditet (%)	37	34	30	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 406	3 459	3 318	2 257
Nettoomsättning (tkr)	8 498	8 625	8 764	8 880

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

Förändringar 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	15 718 797	630 000	2 000 000	13 088 797
S:a bundet eget kapital	32 814 796	630 000	2 000 000	30 184 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 518 138	-630 000	1 458 761	1 689 377
Årets resultat	3 406 002	3 406 002	-3 458 761	3 458 761
S:a fritt eget kapital	5 924 140	2 776 002	-2 000 000	5 148 138
S:a eget kapital	38 738 936	3 406 002	0	35 332 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 406 002
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 148 138
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 000
summa balanserat resultat	5 924 140

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000
att i ny räkning överförs	3 924 140

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 497 829	8 624 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 176	1 033
Summa rörelseintäkter		8 530 004	8 625 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 113 076	-3 069 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 734	-178 878
Personalkostnader	Not 6	-157 704	-141 839
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 098 979	-1 113 245
Summa rörelsekostnader		-4 583 493	-4 503 546
RÖRELSERESULTAT		3 946 511	4 122 246
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 348	25 385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 857	-688 870
Summa finansiella poster		-540 509	-663 485
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 406 002	3 458 761
ÅRETS RESULTAT		3 406 002	3 458 761

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8 101 438 258	102 533 419
Maskiner och inventarier	Not 9 0	3 818
Summa materiella anläggningstillgångar	101 438 258	102 537 237
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	296 134	345 243
Summa finansiella anläggningstillgångar	296 134	345 243
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	101 734 392	102 882 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 573 594	1 769 797
Summa kortfristiga fordringar	1 573 594	1 769 797
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	2
Summa kassa och bank	0	2
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 573 594	1 769 799
SUMMA TILLGÅNGAR	103 307 986	104 652 279

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 095 999	17 095 999
Fond för yttre underhåll	Not 11	15 718 797	13 088 797
Summa bundet eget kapital		32 814 796	30 184 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 518 138	1 689 377
Årets resultat		3 406 002	3 458 761
Summa fritt eget kapital		5 924 140	5 148 138
SUMMA EGET KAPITAL		38 738 936	35 332 934
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 800 000	63 700 000
Summa långfristiga skulder		59 800 000	63 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 800 000	4 300 000
Leverantörsskulder		193 046	171 119
Övriga skulder		35 429	165 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	740 576	982 253
Summa kortfristiga skulder		4 769 050	5 619 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 307 986	104 652 279

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	6 961 474	7 103 535
Hyror lokaler momspliktiga	895 000	888 900
Hyror lokaler	602 477	596 656
Hyror förråd	26 600	29 400
Gemensamhetslokal	1 800	0
Gästlägenhet	10 500	6 200
Öresutjämning	-23	68
	8 497 829	8 624 759

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	31 873	0
Övriga intäkter	303	1 033
	32 176	1 033

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 320	77 830
	Fastighetsskötsel beställning	43 796	63 144
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	23 681	28 468
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 540	41 403
	Snöröjning/sandning	613	26 048
	Städning entreprenad	71 171	77 984
	Städning enligt beställning	0	48 087
	Hissbesiktning	0	38 725
	Gemensamma utrymmen	0	108
	Gård	8 745	4 325
	Serviceavtal	33 271	37 154
	Förbrukningsmateriel	31 166	5 926
	Teleport/hissanläggning	0	10 586
	Störningsjour och larm	2 473	990
		314 776	460 777
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 004	0
	Lokaler	3 132	2 044
	Förskola	9 138	4 956
	Tvättstuga	47 807	430
	Lås	12 121	11 999
	VVS	3 049	63 050
	Ventilation	1 800	0
	Elinstallationer	1 626	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 003	0
	Hiss	34 998	43 718
	Mark/gård/utemiljö	0	8 664
	Skador/klotter/skadegörelse	12 571	0
	Vattenskada	5 088	34 799
		146 338	169 660
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	142 000	0
	VVS	0	110 779
	Ventilation	23 507	0
	Elinstallationer	73 027	0
	Tak	78 761	0
	Fasad	16 548	0
	Balkonger/altaner	105 125	32 913
	Mark/gård/utemiljö	28 468	108 303
		467 436	251 994
	Taxebundna kostnader		
	El	154 209	148 704
	Värme	821 167	829 048
	Vatten	194 535	210 795
	Sophämtning/renhållning	65 277	47 363
		1 235 188	1 235 910
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 885	89 996
	Tomträttsavgäld	481 900	481 900
	Kabel-TV	74 957	44 354
	Bredband	125 556	154 370
		764 298	770 620
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	185 040	180 622
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 113 076	3 069 584

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 369	1 532
	Tele- och datakommunikation	11 735	9 229
	Inkassering avgift/hyra	4 242	425
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 071	18 071
	Föreningskostnader	6 092	2 086
	Styrelseomkostnader	4 523	93
	Fritids- och trivselkostnader	151	1 904
	Förvaltningsarvode	129 870	126 716
	Administration	4 781	3 595
	Konsultarvode	18 025	2 847
	Tidningar facklitteratur	448	0
	Föreningsavgifter	4 955	4 910
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 470	7 470
		213 734	178 878
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	108 901
	Sociala kostnader	37 704	32 938
		157 704	141 839
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 090 734	1 090 734
	Förbättringar	4 427	7 240
	Inventarier	3 818	15 272
		1 098 979	1 113 245

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	115 360 072	115 360 072
	Utgående anskaffningsvärde	115 360 072	115 360 072
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 826 653	-11 728 679
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 095 161	-1 097 974
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 921 814	-12 826 653
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 438 258	102 533 419
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 766 000	71 766 000
	Taxeringsvärde mark	39 377 000	39 377 000
		111 143 000	111 143 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 000 000	105 000 000
	Lokaler	6 143 000	6 143 000
		111 143 000	111 143 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 555	145 555
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 555	145 555
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-141 737	-126 465
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 818	-15 272
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-145 555	-141 737
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 818
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	929	30 477
	Skattefordran	17 184	21 602
	Momsavräkning	14 278	0
	Klientmedel hos SBC	1 508 509	1 717 718
	Fordringar	32 694	0
		1 573 594	1 769 797

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	13 088 797	10 458 797
	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
	Vid årets slut	15 718 797	13 088 797

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,900 %	13 200 000	13 600 000	2019-02-25
	Swedbank	0,839 %	15 000 000	15 000 000	2018-01-25
	SEB	0,520 %	11 900 000	15 850 000	2018-03-21
	SEB	0,960 %	10 000 000	10 000 000	2020-07-28
	SEB	0,490 %	10 000 000	10 000 000	2018-03-21
	SEB	0,490 %	3 500 000	3 550 000	2018-03-21
	Summa skulder till kreditinstitut		63 600 000	68 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 800 000	-4 300 000	
			59 800 000	63 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 800 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	104 428 000	104 428 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	4 549	0
	Sociala avgifter	5 752	0
	Ränta	56 653	61 215
	Avgifter och hyror	673 622	921 038
		740 576	982 253

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten är planerade det närmaste året.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 19/2 2018



Josef Skarin
Ordförande



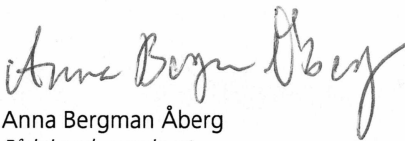
Karin Hellstadius
Ledamot



Jan-Hein Morel
Ledamot



Anders Olsson
Ledamot



Anna Bergman Åberg
Påskrivande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2018



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 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed 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
revisionssed 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 2017 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed 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.

cl

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 11 april 2018



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 822 270	6 961 474	6 961 430
Hyror lokaler momspliktiga	870 000	895 000	888 900
Hyror lokaler	602 500	602 477	596 700
Hyror förråd	25 200	26 600	29 400
Gemensamhetslokal	0	1 800	0
Gästlägenhet	6 300	10 500	5 000
Öresutjämning	0	-23	0
Försäkringersättning	0	31 873	0
Övriga intäkter	0	303	0
	8 326 270	8 530 004	8 481 430
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-79 400	-77 320	-79 400
Fastighetskötsel beställning	-45 000	-43 796	-45 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-30 000	-23 681	-57 500
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-22 540	-30 000
Snöröjning/sandning	0	-613	-40 000
Städning entreprenad	-79 500	-71 171	-79 500
Städning enligt beställning	-40 000	0	-40 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	0
Hissbesiktning	-40 000	0	-19 400
Myndighetstillsyn	0	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-500	0	-3 500
Gård	-8 500	-8 745	-7 000
Serviceavtal	-30 000	-33 271	-30 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-31 166	-10 000
Störningsjour och larm	-3 000	-2 473	-3 000
	-495 900	-314 776	-446 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-11 004	-100 000
Hyseslägenheter	-10 000	0	-10 000
Brf Lägenheter	-10 000	0	-10 000
Lokaler	-10 000	-3 132	-10 000
Förskola	-10 000	-9 138	-10 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Tvättstuga	-10 000	-47 807	-10 000
Entré/trapphus	-5 000	0	-5 000
Lås	-10 000	-12 121	-10 000
VVS	-15 000	-3 049	-15 000
Ventilation	0	-1 800	0
Elinstallationer	-10 000	-1 626	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 003	0
Hiss	-50 000	-34 998	-50 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 571	0
Vattenskada	-50 000	-5 088	0
	-300 000	-146 338	-250 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-142 000	0
Hyseslägenheter	-130 000	0	0
Ventilation	0	-23 507	0
Elinstallationer	0	-73 027	-80 000
Tak	0	-78 761	0
Fasad	0	-16 548	0
Balkonger/altaner	0	-105 125	-70 000
Mark/gård/utemiljö	0	-28 468	0
	-130 000	-467 436	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-157 000	-154 209	-146 000
Värme	-830 000	-821 167	-800 000
Vatten	-211 000	-194 535	-190 000
Sophämtning/renhållning	-70 300	-65 277	-75 000
	-1 268 300	-1 235 188	-1 211 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-91 000	-81 885	-92 000
Tomträttsavgäld	-481 900	-481 900	-481 900
Kabel-TV	-76 500	-74 957	-47 000
Bredband	-127 900	-125 556	-155 000
	-777 300	-764 298	-775 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-188 700	-185 040	-185 100
	-188 700	-185 040	-185 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 369	-2 000
Tele- och datakommunikation	-12 700	-11 735	-10 000
Juridiska åtgärder	-20 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-5 200	-4 242	-2 000
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 500	-18 071	-18 500
Föreningskostnader	-6 000	-6 092	-5 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-4 523	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-151	-4 000
Förvaltningsarvode	-133 900	-129 870	-131 500
Administration	-5 000	-4 781	-10 000
Konsultarvode	0	-18 025	0
Tidningar facklitteratur	0	-448	0
Föreningsavgifter	-7 000	-4 955	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 800	-7 470	-7 800
	-232 100	-213 734	-217 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-120 000	-110 900
Arbetsgivaravgifter	-37 700	-37 704	-34 200
	-157 700	-157 704	-145 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 090 700	-1 090 734	-1 090 700
Förbättringar	0	-4 427	-4 500
Inventarier	0	-3 818	-3 800
	-1 090 700	-1 098 979	-1 099 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 640 700	-4 583 493	-4 480 200
RÖRELSERESULTAT	3 685 570	3 946 511	4 001 230
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	0	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	911	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	566	0
Övriga ränteintäkter	0	21 871	0
Låneräntor	-925 000	-563 289	-1 055 000
Räntekostnader skattekonto	0	-566	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-924 500	-540 509	-1 054 500
RESULTAT	2 761 070	3 406 002	2 946 730