Årsredovisning

för

Brf Söderberga Alle

769601-8022

Räkenskapsåret

2019

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Söderberga Alle intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm

Tommy Berglind

21§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma skall endast följande punkter behandlas:

1. Stämman öppnas
2. Upprättande och fastställande av närvarande, röstberättigade medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande för stämman.
4. Mötesordförande anmäler val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer, tillika rösträknare, som tillsammans med mötes ordförande skall justera protokollet
7. Fråga om kallelse till stämman har skickats ut enligt stadgarna-
8. Föredragning om styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
11. Beslut om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvode till styrelsen för nästkommande år.
14. Beslut om arvode till revisorerna för nästkommande år.
15. Beslut om arvode till valberedningen för nästkommande är.
16. Beslut om antal ledamöter i styrelsen för nästkommande år.
17. Val av styrelseledamöter.
18. Beslut om antal suppleanter för nästkommande år.
19. Val av styrelsesuppleanter.
20. Val av revisor/er och revisorssuppleant.
21. Val av valberedning om två personer, varav en sammankallande, för tiden till nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.
22. Val av suppleant till valberedningen att inträda vid eventuellt avhopp av ordinarie ledamot.
23. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
24. Stämman avslutas.

Vid extra stämma skall, förutom punkterna 1-7 och 24, bara upptas de ärenden som stämman avser och som angetts i kallelsen.

gu

Styrelsen för Brf Söderberga Alle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-03-25. Senaste gällande version av stadgarna uppdaterades 2017-10-09.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärde är 169.000 tkr varav byggnadsvärde 58.000 tkr och markvärde 111.000 tkr. Värdeår är 2019.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade 1998-10-08 2 st tomträtter till fastigheten i Stockholms kommun. Parkträdet 1 är ett arrendeavtal som indexeras varje år. Strax innan jul 2019 fick föreningen ett brev från Stockholm Stad om att arrende för Parkträdet 1 är uppsagt. Orsaken är en kommande exploatering av marken.
Parkträdet 2 är en avgäld som har fast årlig kostnad fram till avtalstidens slut 2025-12-31.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med 9 trapphus i 4-5 våningar med totalt 127 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:
42 st, 2 rum och kök
24 st, 3 rum och kök
44 st, 4 rum och kök
15 st, 5 rum och kök
2 st, 6 rum och kök

Den totala boytan är ca 9.700 kvm, totalyta ca 14.000 kvm. Lägenhetsfördelning är enligt ek.plan. Vissa lägenheter är omgjorda till färre alternativt fler rum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret via Borätternas försäkring.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetens tekniska status
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 20 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Under 2012 upprättades en underhållsplan och bedömningen gjordes att föreningens fastighet är i fortsatt gott skick.

Fastighetens långsiktiga värde
Föreningen har god ekonomi och har ett gott marknadsvärde vilket kan ses i försäljningarna. Underhållet på fastigheten sköts bra vilket kommer att leda till lägre långsiktiga kostnader. Brf Söderberga Allé är en bostadsrättförening med stabil ekonomi, välskötta byggnader och hög trivselfaktor. Fastigheten bedöms utveckla god långsiktig värdering.

Parkering
Avgiften för garage och uteparkering justerades under 2019 (april) med 25 kr för uteplats och 50 kr för garageplats. Styrelsen har beslutat att dessa platser framöver kommer att indexjusteras per år med 1,5% för uteplats respektive 2% för garageplats, på samma sätt som avgiften för tomträtten indexjusteras varje år.
Två garageplatser och två uteplatser fick under 2019 laddstolpar för elbilar. Alla fyra platser blev snabbt hyrda av medlemmar med elbilar. Ökning av antal laddstolpar utvärderas löpande om behovet hos medlemmarna ökar.

Strax innan jul fick föreningen ett brev från Stockholm Stad om att vårt arrende på den bortre parkeringen (Parkträdet 1) är uppsagt. Orsaken är en kommande exploatering av marken. Vi kommer att förlora 32 av våra 52 parkeringsplatser. En skrivelse skickades in till Stockholm Stad gällande byggnationen (diarienr 2018-12909). Beslutades att de medlemmar som haft parkeringsplats längst skall få behålla en parkeringsplats (enligt principen sist in-först ut) och att de som har dubbla platser kommer att bli av med dem när antalet p-platser minskar. Styrelsen jobbar också för att möjliggöra fler parkeringsplatser.

Uthyrningsrummet
Under 2019 har rummet varit uthyrt 32 nätter. I samband med städdagen på våren fick rummet nya sängar, täcken och kuddar.

Viktiga händelser under året

Projekt bergvärme, IMD och laddstolpar
Under 2019 genomfördes projekt bergvärme, IMD och laddstolpar. Under sommaren borrades flera bergvärmehål på föreningens baksida. 4 st laddstolpar (två utomhus och två i garaget) är nu tillgängliga för medlemmarnas elbilar och IMD medför att föreningen nu har ett gemensamt elavtal. Under vintern har det varit utmaningar med att få rätt (lägre) värme i lägenheterna. För att få bättre kontroll på värmen kommer ett antal lägenheter få en sensor installerad för att mäta temperaturen. Bortsett från sensorerna, är arbetet i projektet avslutad. Vattenfall äger och underhålla de olika anläggningar som ingår i projektet. Föreningen har möjlighet att köpa loss anläggningarna separat när vi önskar det.

Jh

Höstfest
Den 1 september arrangerade föreningen en höstfest för föreningens medlemmar. Det var god uppslutning på festen av både barn och vuxna.

Underhåll
Under 2019 har ballofixer bytts i alla lägenheter efter utvärderingen som gjordes i port 31. Termostater till elementen har bytts ut i ett steg för att få ordning på temperaturerna i lägenheterna.

Det har genomförts 2 garagestädningar och 2 gårdsstädningar under 2019.

Trädgård
Löpande arbete enligt avtal med trädgårdsentreprenör. (ex: gräsklippning, rensning och uppsnyggning av planteringar)
Vinterskadade växter ersatta samt nyplantering i rabatter.
Markarbete vid lekplatsen.
Anläggning av gräsmatta inklusive ny jord dress.
Gången och gräsmattorna på baksidan mot Bromma sjukhus tillsnyggat och mer jord pålagd och gräsfrö sått.
Viss nedtagning av träd och klippning av träd och buskar. Bortforsling, utanför avtal.
Borttagning av träd för att ge plats till laddstolpar.
Jordförbättring i rabatter.

JN

Mötesverksamhet

Styrelsemöten
4 möten 1/1 - 25/4 (föregående styrelse)
7 möten 26/4 - 31/12 (nuvarande styrelse)
Total 11 stycken

Övriga möten
- Styrelsen har haft 2 projektmöten
- Konstituerande möte

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Namn	vald för	vald tom
Tommy Berglind	2 år	2021 (vald 2019)
Jonny Kis	2 år	2020 (vald 2018)
Emma Tillman	2 år	2021 (vald 2019)
Peter Giös	2 år	2021 (vald 2019)
Tina Almhjell	2 år	2020 (vald 2018)
Astrid Nordström	2 år	2020 (vald 2018)
Charlotta Nyqvist	2 år	2020 (vald 2018)

Styrelsesuppleanter

Namn	vald för	vald tom
Daniel Hirsch	1 år	2020
Charlotte Hasselgren	1 år	2020

Ordinarie revisor

Namn	vald för	vald tom
Kjell Jansson	1 år	2020

Revisorssuppleant

Namn	vald för	vald tom
Carmen Blanco Galdo	1 år	2020

Valberedning

Namn	vald för	vald tom
Bengt Sjöholm, sammankallande	1 år	2020
Robert Kelava	1 år	2020

Förvaltning

Avtal
De större avtalen som förening har är följande

Område	Företag	tom
Fastighetsskötsel	Fasteko AB	löpande
Städning	Liman Group AB	löpande
Snöröjning	Hässelby Trädgård	löpande per timme
Trädgård	Hässelby Trädgård	löpande fast pris
Värme	Fortum	löpande
El	Vattenfall	löpande
Bredband	Ownit	tom 2021
KabelTV	Telenor	tom 2020
Återvinningshämtning	Suez	löpande
Brandskydd	Dafo	löpande, vartannat år
Värmereglering	TFS	löpande 22 ggr/år
Tvättstuga	Norrväst hushållsservice	löpande 2 ggr/år
Spolning av stammar	GR Avloppsrensning	löpande
Garagestädning	Core Clean	tom 2021-08-30

Information
Söderbergabladet kommer ut månadsvis. Publiceras på föreningens hemsida och delas ut i brevlådorna.

Övrig information annonseras i portarna vid behov, samt på hemsidan och Facebook.

Städning
Vi har fortsatt avtal med Johua, hans bolag heter idag Liman Group AB. Arbetet har utförts tillfredsställande. Bolaget städar nu också tvättstugan en gång i veckan.

Föreningens ekonomi
Föreningen har en mycket god ekonomi vilket visas av resultatet i år är 28.422 SEK (465.935 SEK) efter avskrivningar på 1.197.644 SEK.

Lån och amortering

Summa lån	aktuell ränta	bank	del av totala lån	löper ut
14.523.822	0,71%	SBAB	22%	3 månader
16.470.000	1,72%	SBAB	25%	2020-11-20
15.125.000	1,65%	SEB	23%	2022-05-28
20.000.000	1,22%	SEB	30%	2020-06-28
66.118.822				

Under året har föreningen amorterat 1.112.909 SEK (1.254.907 SEK). Föreningen har lån motsvarande 66.118.822 SEK (67.231.731 SEK) per den 31/12-2019. Andelen lån per kvadratmeter 6.816 SEK/kvm (6.931 SEK/kvm).

Sedan föreningens början har det totalt amorterats av 33.913.632 SEK.

JH

Planen ligger att amortera minst 1.150.000 SEK per år och ta nytta av det låga ränteläget.
I dagsläget har vi ca 1.150.000 SEK i fasta amorteringar/år. Detta om det inte planeras några större investeringar på fastigheten inom de närmsta året.

Lån
Inga förändringar har gjorts på lånen.

Avgifterna
Styrelsen kommer titta och räkna på att se om det finns utrymme för en hyressänkning under 2020. Senaste ändringen var inför 2017 och då sänktes avgiften med 5%.

Likviditet
Föreningen har god likviditet.

Skatter
Eftersom föreningen hyr mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsförening (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet.

Övrigt
Ekonomitjänster. Skillnaden mellan åren är nästan 60.000. Detta gäller engångsarbete för uppsättning av bland annat IMD-faktureringen.

Snöröjning. Skillnaden mellan åren är över 60.000. Vår/vintern 2019 var snörik, och drog med sig stora kostnader.

Felanmälningar. Skillnaden mellan åren är nästan 60.000. Kostnader under felanmälningar avser felanmälningar som åtgärdats. Bland annat hade vi två vattenläckor i källaren vid 21:an och i undercentralen.

Planerat underhåll. Avikelsen här beror på byte av ballofix samtliga element reglage i alla lägenheter.

Nyckeltal (Tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Soliditet (%)	42,3	40,1	39,4	38,7	38,3
Bostadsrätts yta, kvm	9 700	9 700	9 700	9 700	9 700
Total yta, kvm	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000
Nettoomsättning, tkr	7 993	7 865	7 855	8 223	8 239
Resultat efter finansiella poster	2	466	519	364	280
Årsavgift / kvm boyta	750	750	750	790	790
Räntekostnader mot intäkter i %	12	12	13	15	23
Räntekostnader per kvm (boyta)	95	94	103	123	133
Lån per kvm (boyta)	6 816	6 931	7 060	7 179	7 372
Räntekänslighet	8	8	9	8	9
Uppvärmningskostnad per kvm	93	110	112	111	101

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	20 742 000	15 696 000	3 302 445	6 862 156	465 935	**47 068 536**
Föregående års resultat				465 935	-465 935	**0**
Avsättning underhållsfond			194 000	-194 000		**0**
Återföring av ack.avskrivning mark				4 000 005		**4 000 005**
Fond yttre underhåll			-215 000			**-215 000**
Årets resultat					1 995	**1 995**
Belopp vid årets utgång	**20 742 000**	**15 696 000**	**3 281 445**	**11 134 096**	**1 995**	**50 855 536**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 134 096
årets vinst	1 995
	11 136 091
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	194 000
i ny räkning överföres	10 942 091
	11 136 091

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

JA

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Lägenhetsavgifter och hyror	2	7 993 057	7 865 263
		7 993 057	**7 865 263**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 359 004	-4 456 126
Fastighetsavgift /skatt	4	-177 672	-337 185
Personalkostnader	5	-345 976	-299 166
Avskrivningar av materiella tillgångar		-1 197 644	-1 397 644
Summa rörelsekostnader		**-7 080 296**	**-6 490 121**
Rörelseresultat		**912 761**	**1 375 142**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 261	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922 027	-909 207
Summa finansiella poster		**-910 766**	**-909 207**
Resultat efter finansiella poster		**1 995**	**465 935**
Resultat före skatt		**1 995**	**465 935**
Årets resultat		**1 995**	**465 935**

fh

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	114 613 857	111 811 496
Markanläggning	7	0	0
Inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**114 613 857**	**111 811 496**
Summa anläggningstillgångar		**114 613 857**	**111 811 496**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsfordringar		1 388 244	1 340 316
Övriga fordringar		0	15 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	357 546	391 750
Summa kortfristiga fordringar		**1 745 790**	**1 747 178**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 966 940	3 918 295
Summa kassa och bank		**3 966 940**	**3 918 295**
Summa omsättningstillgångar		**5 712 730**	**5 665 473**
SUMMA TILLGÅNGAR		**120 326 587**	**117 476 969**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 742 000	20 742 000
Upplåtelseavgifter		15 696 000	15 696 000
Fond för yttre underhåll		3 281 445	3 302 445
Summa bundet eget kapital		**39 719 445**	**39 740 445**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 134 096	6 862 156
Årets resultat		1 995	465 935
Summa fritt eget kapital		**11 136 091**	**7 328 091**
Summa eget kapital		**50 855 536**	**47 068 536**
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		64 968 822	66 081 731
Summa långfristiga skulder		**64 968 822**	**66 081 731**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 150 000	1 150 000
Leverantörsskulder		204 575	522 069
Skatteskulder	11	344 677	334 010
Övriga skulder		46 496	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 756 481	2 320 323
Summa kortfristiga skulder		**4 502 229**	**4 326 702**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**120 326 587**	**117 476 969**

JA

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflytas.
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Fond för yttre undhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader
Fr.o.m räkenskapsåret 2008 har vi beslutat att göra en avskrivningsplan på 100 år
I underlaget för beräkning av avskrivning har mark felaktigt ingått. Korrigering av ackumuelerade avskrivningar görs 2019 med 4.000.005 kr.

Avskrivning på byggnader kommer att skrivas av med 1.197.644 kr per år.

Masiner och andra tekniska anläggningar	5år
Inventarier, verktyg och installationer	10år

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Belopp i kr

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	103 623 000	103 623 000
Summa ställda säkerheter	**103 623 000**	**103 623 000**

jh

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	7 281 302	7 272 990
Hyror garage och parkeringsplatser	589 682	574 450
Uthyrningsrummet	11 600	17 200
Påminnelseavgifter	0	360
Övrigt	387	263
El / IMD	110 086	0
	7 993 057	**7 865 263**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Driftkostnader	3 467 736	3 430 770
Reparationer	797 890	780 406
Planerat underhåll	963 860	96 222
Övriga admin	129 518	148 726
	5 359 004	**4 456 124**

Driftkostnader		
Uppvärmning	898 885	1 066 000
Tomträttsavgäld / arrende p-platser	612 728	611 005
Kabeltv / Internet	325 500	312 238
Fastighetsförsäkring	213 176	268 258
Dagvatten	227 016	232 047
Städning	190 050	200 170
El	152 615	188 055
Ekonomitjänster	197 644	139 376
Sophämtning	126 763	137 092
Myndighetsbesiktningar	63 185	88 793
Fastighetsskötsel	84 936	78 752
Trädgårdarna	38 125	75 300
Snöröjning	95 686	33 684
Bergvärme	151 765	0
Finansiering Bergvärme / IMD	67 102	0
IMD El Kostnad	22 560	0
	3 467 736	**3 430 770**

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	368 717	261 498
Vatten / avlopp	67 728	225 228
Löpande underhåll hiss	189 486	166 116
Felanmälningar	158 372	99 787
Undercentralen	0	17 400
Garage och parkeringsplatser	13 587	10 377
	797 890	**780 406**

Planerat underhåll		
Tvättstugan	52 425	37 254
Trädgårdarna	113 490	58 968
VVS / Sanitet	899 523	0
Värme	88 050	0
Gemensamma utrymmen	25 372	0
Lyft från underhållsfonden	-215 000	0
	963 860	**96 222**
Övriga admin		
Styrelse mtrl / programvaror / telefon / kontors mtrl	26 739	19 831
Revisionsarvode ink moms	37 500	37 500
Stämmo kostnader	14 245	19 219
Konsult kostnader	8 380	40 707
Bankkostnader	8 377	11 771
Gårdsfest, städdagar , julbord	34 277	19 698
	129 518	**148 726**

Not 4 Skatteskulder

	2019	2018
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	177 672	337 185
	177 672	**337 185**

Ökning 2018 hänförs till fel periodisering 2016 då redovisat till 0kr.

Not 5 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader		
Vid årets början och slut	119 764 376	119 764 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**119 764 376**	**119 764 376**
Ingående avskrivningar	-27 952 880	-26 555 236
Årets avskrivningar	-1 197 644	-1 397 644
Återföring av ackumulerade avskrivningar på mark	4 000 005	
Utgånde ackumulerade avskrivningar	**-25 150 519**	**-27 952 880**
Utgående redovisat värde	**94 613 857**	**91 811 496**
Mark		
Vid årets början och slut	20 000 000	20 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 000 000**	**20 000 000**

Not 7 Mark anläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 000	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**150 000**	**150 000**
Ingående avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-150 000**	**-150 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 570	630 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**630 570**	**630 570**
Ingående avskrivningar	-630 570	-630 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-630 570**	**-630 570**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	60 474	92 227
Förutbetalda kostnader	297 072	299 160
	357 546	**391 387**

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	64 968 822	66 081 731
	64 968 822	**66 081 731**
SBAB 3 månader	14 523 822	14 786 731
SBAB 1,72% bundet till 2020-11-20	16 470 000	16 820 000
SEB 1,65% bundet till 2022-07-28	15 125 000	15 625 000
SEB 1,22% bundet till 2020-06-28	20 000 000	20 000 000
Kortfristig del som amorteras under året	- 1 150 000	-1 150 000
Totalt:	64 968 822	66 081 731

Amorterat 1 112 909 kr i år.

Not 11 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	344 677	334 010
	344 677	**334 010**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppl räntekostnader	0	0
Uppl styrelsearvode	132 400	132 400
Uppl beräknade lagstadgade soc.avg	38 010	38 010
Förutbetalda intäkter	2 112 834	1 966 441
Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkt	473 237	183 472
	2 756 481	**2 320 323**

Jh

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm

Tommy Berglind
Ordförande

Jonny Kis

Emma Tillman

Tina Larsen Almhjell

Peter Giös

Astrid Nordström

Charlotta Nyqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Kjell Jansson
Revisor

Valberedningens förslag till BRF Söderberga allés årsstämma den 28/5 2020

Valberedningen för Brf Söderberga allé bestående av Bengt Sjöholm samt Robert Kelava har träffats 6 gånger under 2019/2020. Sara Dilan har på grund av flytt inte varit aktiv i valberednings arbete.

Valberedningen förslag till styrelsen 2020 lyder enligt nedan:

Funktion	Namn	Vald för
Ledamot	Tommy Berglind	2 år (omval)
Ledamot	Emma Tillman	2 år (omval)
Ledamot	Peter Giös	2 år (omval)
Ledamot	Tina Almhjell	2 år (1år kvar)
Ledamot	Jonny Kis	2 år (1 år kvar)
Ledamot	Charlotta Nyqvist	2 år (1 år kvar)
Ledamot	Astrid Nordstöm	2 år (1 år kvar)
Suppleant	Charlotte Hasselgren	1 år (omval)
Suppleant	Daniel Hirsch	1 år (omval)

Valberedning förlag till revisor och valberedning 2020 lyder enligt nedan:

Revisor:	Kjell Jansson
Revisorssuppleant:	Carmen Blanco Galdo
Valberedning:	Bengt Sjöholm
	Robert Kelava
	Vakant

Arvode för 2021 anser vi att det bör vara oförändrad.

Stockholm den 1/4 2020

Bengt Sjöholm

Robert Kelava

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderberga Alle, org.nr 769601-8022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderberga Alle för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.
Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt detta beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar.* Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ansvara styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 är ingen garanti för att en revision som utförs 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 en del av en revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

jh

- skaffar jag mig en förståelse för av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.
  Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar.

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 Bostadsrättsföreningen Söderberga Alle för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst. 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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, 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 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min 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 har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Johanneshov den 11/5 2020

.....

Kjell Jansson
Utsedd revisor

Jh

MOTION 1

MOTION: DAGS ATT SÄNKA ÅRSAVGIFTEN

En lägre avgift gör att medlemmarna i föreningen kan välja att amortera, konsumera eller spara det belopp som sänkningen motsvarar. En lägre avgift medför ganska automatiskt ett högre värde på bostadsrätten. Om avgiften sänks med t ex 5 000 per år så ökar värdet med ca 250 000-350 000. Anledningen är att för 5 000 i ränta per år kan man f n låna ca 357 000 (357 000 x 2% x 0,7 = ca 5000).

En högre värdering är extra intressant vid en försäljning men högre värde ger även chans till att förhandla sig till en lägre ränta på bolån då belåningsgraden minskar. Ett högre värde ger också möjlighet att låna mer både för nya och befintliga medlemmar.

Motion 1: på årsstämman görs en enkel undersökning där de som tycker det vore trevligt med en lägre avgift räcker upp handen. Detta är inget beslut utan sänder bara en signal till styrelsen. Det är styrelsen som beslutar om årsavgiftens storlek. Motion 2-4 gäller beslut som stämman kan ta, som är bindande för styrelsen och som skapar utrymme för sänkning av årsavgiften/månadsavgiften.

Kom på årsstämman och rösta för mina motioner!!

AVSKRIVNING MARK OCH BYGGNAD
Avskrivning på mark och byggnad har varit ca 1,4 mkr per år.
Nya riktlinjer för bokföring möjliggör numera att avskrivning inte behöver göras på mark utan bara på byggnad. Avskrivning ska vara 1% av anskaffningsvärdet av byggnaden.
Byggnadens livslängd beräknas vara 100 år.
Byggnader och mark köptes 1998 för ca 140 mkr.
Taxeringsvärde är 151 mkr varav byggnadsvärde 56 mkr och markvärde 95 mkr. Byggnad utgör ca 37% av värdet inkl mark.
Byggnadens anskaffningsvärde är ca 52 mkr (37% av 140 mkr).
Markens anskaffningsvärde är ca 88 mkr.
Avskrivning på enbart byggnad blir ca 520 000:-/år.
En minskning med avskrivning för mark med ca 880 000:-/år.
Årsavgiften kan därmed sänkas med ca 11%.

Hälsningar Mikael Skönborg, port 31

Svar
Styrelsen föreslår inte bifall.
Vi jobbar med frågan och för att se om det finns utrymme för sänkningar.

Jh

MOTION 2

Motion: Avskrivning ska inte göras på marken.

AMORTERINGAR
I årsredovisningen för 2018 står "Planen ligger att amortera minst 1 150 000 SEK per år och ta nytta av det låga ränteläget.". Amorteringarna 2017 och 2018 har varit lite högre. Att amortera 1 mkr betyder f n ca 10 000:- lägre ränta per år. Styrelsen motiverar amorteringar (och extra amorteringar) med att totala skulden är mindre om/när räntan i framtiden går upp. Som det verkar nu kommer inte räntan gå upp under 2020-2022 och kanske inte ens 2023 eller 2024. Om man trots detta antar att rörliga räntan är 1% under 2020-2022, 2% under 2023 och 3% under 2024 så innebär 1 mkr amortering i början av 2020 att man slipper betala ränta med 10 000 x 3 + 20 000 + 30 000 = 80 000:-. Medlemmarna har då betalat in 1 mkr i avgifter för att slippa betala 80 000:- i ränta. Inte någon bra affär. Om föreningen amorterar 10 000:- så minskar räntan f n samma år med 100:-. Om en medlem får 10 000:- i lägre årsavgift och väljer att amortera sitt bolån så minskar räntan med ca 2% före skatt och ca 1,4% efter skatt = 140:-. Med nuvarande låga ränteläge är det alltså mer fördelaktigt att medlemmarna amorterar på sina bolån än att betala avgift och att föreningen amorterar på sina lån.

Hälsningar Mikael Skönborg, port 31

Svar
Styrelsen föreslår bifall.
Helt rätt, detta kommer att korrigeras i kommande årsredovisningar.

JU

MOTION 3

Motion: Föreningens lån bör tills vidare amorteras ner maximalt i samma takt som bokfört värde på fastigheten minskar, dvs ungefär med maximalt samma belopp som avskrivningen på byggnaden, ca 520 000:- per år.

NOLLRESULTAT
Årsavgiften sänktes 2017 med ca 5%, ca 400 000:-.
Föreningen har trots detta sedan 2017 haft en vinst på ca 500 000:-/år.
Att kalla överskottet för vinst är missvisande då vår BRF inte är ett vinstdrivande företag.
Vinst är inget annat än överdebitering.

Hälsningar Mikael Skönborg, port 31

Svar
Styrelsen föreslår inte bifall.
Styrelsen vill ha frihet att amortera i den takt ekonomin tillåter, ibland mer ibland mindre. Vi måste också ta hänsyn till tomträttsavgälden, vilken är att se som ett dolt lån.

Jh

MOTION 4

Motion: Målsättningen bör vara att uppnå ett nollresultat.

Detta möjliggör en sänkning av årsavgiften med ca 500 000, ca 6%.

Hälsningar Mikael Skönborg, port 31

Svar

Styrelsen föreslår bifall.
Målsättningen är att vi skall ha ett nollresultat över tid men det behöver variera över åren, men ändå vara nära noll varje år. Men vi måste också ta med i beräkningen oförutsedda kostnader som kommer i närtid.

jn

MOTION 5

Motion till årsstämma för BRF Söderberga allé VT 2020, Ämne: Parkeringsplatser

Bakgrund:
Detaljplan Parkträdet 1
Den yta som BRF Söderberga allé arrenderar av Stockholms stad har markanvisats till Arbetarebostadsfonden för bostäder. Ytan används idag av vår förening och består av 32 parkeringsplatser. Om förslaget går igenom förlorar föreningen 32 p-platser.

Samråd
Vi har lämnat synpunkter till Stockholms stad, där vi föreslår att Sthlms stad kompenserar med nya parkeringsplatser.

Frågor:
Hur ska föreningen planera för eventuellt 32 färre p-platser? Används alla dessa av vår förening eller hyrs platser av andra föreningar? Finns det de som inte nyttjar sin plats i vår förening? Finns andra möjligheter för föreningen att avtala om p-platser i närområdet? (det finns föreningar som har svårt att hyra ut sina p-platser "Klockargården", finns möjlighet att hyra dessa?)

Förslag till årsmötet:
1. Att en inventering av föreningens parkeringsplatser görs.
2. Att antalet parkeringsplatser per lägenhet begränsas till en.
3. Att en omfördelning enligt tydliga kriterier av platserna sker vid eventuell förlust av de 32 platserna.
4. Att föreningen kräver att Sthlms stad ersätter de förlorade p-platserna. Det är orimligt att de som har haft "otur" att ha sin p-plats på den arrenderade marken ska vara just de som blir av med sin p-plats. En tydlig och förutsägbar fördelning behöver finnas.

Bromma 1 mars 2020
Avsändare: Maria Åhs och Peter Lundberg Söderberga allé 19, lgh 1104

Svar
Styrelsen föreslår inte bifall.

1. En inventering av föreningens parkeringsplatser är gjord.
2. Det är beslutat att antalet parkeringsplatser per lägenhet begränsas till en när vi blir av med den övre/bortre parkeringen.
3. Det är beslutat att omfördelning av parkeringsplatserna kommer att göras enligt principen sist in, först ut. Vi jobbar nu löpande med en omflyttning. Men vi vill också påminna om att det finns en naturliga omsättning på parkeringsplatser (vid utflyttningar) samt att vi tittar på möjligheten till att utöka med några platser. Vi har också, ännu så länge, tid på oss att hitta lösningar.
4. Vi kan inte kräva att Stockholms Stad ersätter de förlorade parkeringsplatserna då vi arrenderat marken.

JH

MOTION 6

Motion till årsstämma för BRF Söderberga allé 2019

Hjälpmedel
För ett par år sedan skrev vi en motion om en ledstång mellan trappan och vindsdörren i uppgång 29. Motionen fick ett positivt gensvar av styrelsen, vilket vi är mycket nöjda med. Denna gång gäller det ett liknande ärende. Med stigande ålder har det blivit allt svårare för mig att ta mig mellan ytterdörren och hissen. Jag klarar inte av att gå från barnvagnsgaraget, där min rollator står, till hissen, inte ens med käpp. Kanske har andra äldre samma problem. Det vore bra, om styrelsen kunde finna en möjlighet att på något sätt underlätta för mig och andra att ta oss fram till hissen.

Bromma, 2020-03-03
Ulla Fröberg
Lgh 831

Svar
Styrelsen föreslår inte bifall.
De som har behov av två rullator kan antingen ha sin utomhus rullator stående i sin egen lägenhet, alternativt i barnvagnsrummet. Just i berörd entré, port 29, finns ingen möjlighet att sätta upp ledstång mellan entrédörren och hissen.

MOTION 7

Motion om elskrotlåda till återvinningsrummet

Bakgrund
Idag finns ingen möjlighet att återvinna ens mindre elskrot i återvinningsrummet. Iden är att vi själva ska åka till ÅVC med dessa saker, men frågan är hur väl det fungerar i praktiken. Vi har sett att elskrot ibland felaktigt slängs bland glödlamporna. Vi vet idag inte hur många adaptrar och sladdar mm. som smygs ned i de vanliga hushållssoporna. Detta är allvarligt då elskrot är det mest miljöfarliga avfall vi har efter lösningsmedel och batterier.

Förslaget i korthet
Installation av en mindre elskrotlåda i återvinningsrummen, eller om plats inte finnes, i ett där det finns. Denna låda kan vara i storleken av en postlåda. Iden är inte att vi ska börja slänga TVapparater eller dammsugare i återvinningsrummet, utan iden är att mindre elskrot som trasiga adaptrar, sladdar, hörlurar och mobiler ska ha någons stans att ta vägen.

Yrkande på beslut
Stämman ger styrelsen i uppdrag att om möjligt, montera en mindre elskrotlåda i minst ett återvinningsrum.

Jakob Stengård, Söderberga Alle 21, lgh 412.

Svar
Styrelsen föreslår inte bifall.
Styrelsen föreslår istället att vi, 6 gånger per år, förslagsvis andra helgfria måndagen och tisdagen i januari, april, augusti och november samt vid de två städdagarna, beställer containers till gården där man kan slänga elskrot och annat som egentligen skall lämnas till återvinningsstation. Vi skriver avtal med ett företag som hanterar detta.

MOTION 8

Motion om kameror i sop- och återvinningsrum

Med tanke på alla problem i sop och återvinningsrummen vid port 19 föreslår jag att: Brf låter installera kameror där som slås på när man öppnar dörrarna och slås av efter en viss tid. När någon upptäcker problem meddelar man ansvarig i styrelsen med angiven tidpunkt. Ansvarig person kan därefter kolla upp från denna tid och bakåt. Det blir tyvärr vanligare och vanligare att just dylika rum kameraövervakas, men resultat blir förhoppningsvis bättre. När man erhållit bra resultat kan kamerorna monteras ned och eventuellt användas på andra platser.

Mvh Björn Karlström , port 17.

Svar

Styrelsen föreslår inte bifall.

Det finns inga regler i bostadsrättslagen angående soprum eller sophantering. Styrelsen får inte gå igenom soporna för att hitta bevis vem som slängt fel, och ställa berörda personer till svars. Vet man vilka det gäller kan man prata med personerna ifråga och påtala olägenheten. Det är heller inte möjligt att fakturera en boende för att denne slänger avfall på fel sätt eller på fel plats. Städning och bortforsling av grovsopor anses ingå i åtgärder för att bibehålla god ordning och en sund boendemiljö och utgöra en del av underhållet av föreningens hus och mark, vilket enligt bostadsrättslagen ankommer på föreningen.

Styrelsen föreslår därför att följande görs:

- Städning av sop- och återvinningsrum var 14 dag då vi tror att fräscha rum motiverar alla att hålla det rent och snyggt.
- Kontinuerlig information för att påminna boende och nyinflyttade.
- Tydligare märkning på utsidan av dörrarna.
- Ommålning av alla sop- och återvinningsrum igen.

Om detta inte visar sig fungera och det blir bättre inom 6 månader är styrelsens förslag att vi låser dörrarna till alla sop- och återvinningsrum så att de endast går att öppna med "blipp". Alla lägenheter kommer då att kopplas till endast ett sop- och återvinningsrum. Det blir då enklare att se vilka rum som inte fungerar och därmed göra extra insatser mot de boende som har access till dessa.

Jn