

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÖDERBY HUVUDGÅRD 341	1982	Haninge
SÖDERBY HUVUDGÅRD 342	1982	Haninge
SÖDERBY HUVUDGÅRD 343	1982	Haninge

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17619 kvadratmeter, varav 17619 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 190 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
53	50	62	25

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	En i gröna lokalen och en i gula lokalen.
Gemensamhetslokal	En i gröna lokalen och en i gula lokalen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2009-07-03.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av föreningens samtliga garage portar	2009 - 2009	
Utbyte av ventilationssystem	2006 - 2009	
Byte av panna	2000 - 2020	Löpande byte av pannor när dessa går sönder
Målning fasad Gula området		Panelbyte vid behov
Målning fasad Röda området		Panelbyte vid behov
Målning fasad Gröna området		Panelbyte vid behov

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Brf Söderbyhus 2
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 190 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 22 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Åke Bäckman	Ledamot
Johan Mattias Soneby	Ledamot
Mette Aanensen Petersson	Sekreterare
Peter Gunnar Söderblom	Ordförande
Sven Thomas Bertil Anagrius	Ledamot
Siw Anita Alderstad	Suppleant
Hans Tommy Micael Callerö	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christer Åke Bäckman, Peter Gunnar Söderblom och Hans Tommy Micael Callerö

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bjarne Lööv	Ordinarie Extern	KPMG Bohlin
	Ordinarie Intern	

Valberedning

Mats Gerth	Sammankallande
Karin Asp	
Michele Carlström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-05.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Utbyte av föreningens samtliga 116 garageportar.
2. Löpande byte av pannor vid behov under året.
3. Under december påbörjades installationen av det nya bokningssystemet för våra tre tvättstugor. Detta kommer att färdigställas under januari 2010.
4. En vårstäddag med dricka och tilltugg för medlemmarna genomfördes 2009-04-09
5. En höststäddag med dricka och soppa för medlemmarna genomfördes 2009-10-24
6. Första adventskaffe för medlemmarna hölls som vanligt i Gröna lokalen där det bjöds på kaffe, glögg och tilltugg, samt underhållning av Gith-Maries "Min lilla kör" som sjöng och spelade julvisor. Ett mycket uppskattat evenemang som kommer bli en årlig tradition.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Färdigställande av nya bokningssystemet för våra tvättstugor.
- Färdigställande av belysning för stora lekplatsen.
- Påbörja upphandling för ommålningsarbeten 2011-2013.

Övrig information

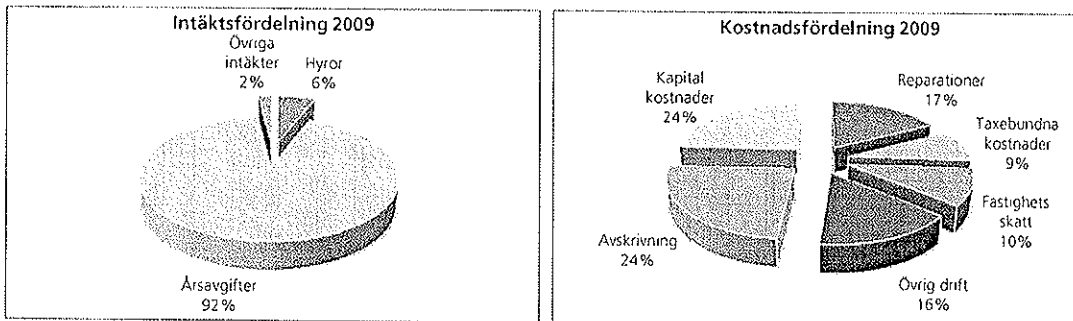
Styrelsen kommer att se över samtliga avtal som föreningen har med dagens entreprenörer, för att kunna teckna längre och lönsammare avtal för föreningen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god och vi har amorterat av 2 miljoner på ett lån utöver ordinarie amorteringar.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2010-01-01 med 3,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	605 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	13 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	120 kr
Taxebundna kostnader	60 kr
Fastighetsskatt	70 kr
Övrig drift	109 kr
Avskrivningar	169 kr
Kapitalkostnader	170 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 17619 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	604	604	603	604
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 230	5 390	5 451	5 512
Elkostnad/kvm totalyta	18	14	15	7
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	26	25	19

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 362 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-695 254
balanserad vinst före årets reservering till underhållsfond	920 373
årets reservering till underhållsfond	-311 169
årets ianspråkstagande av fond för underhåll	1 623 818
summa fritt eget kapital	1 537 768

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 537 768**

Beloppen i dispositionsförslaget samt i resultat- och balansräkning med noter. Är utjämnade avseende ören, varför i vissa fall summering kan skilja på en krona.

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER	Not 1		
Årsavgifter och hyror		11 330 139	11 164 389
Övriga rörelseintäkter		235 609	56 426
		<u>11 565 748</u>	<u>11 220 815</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-649 297	-320 452
Reparationer		-482 705	-464 717
Periodiskt underhåll		-1 623 818	-574 453
Taxebundna kostnader		-1 060 076	-944 542
Övriga driftskostnader		-640 209	-540 260
Fastighetsskatt		-1 232 359	-929 468
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-305 941	-323 379
Personalkostnader		-322 137	-286 050
Avskrivningar		-2 974 709	-1 258 440
		<u>-9 291 252</u>	<u>-5 641 761</u>
RÖRELSERESULTAT		2 274 496	5 579 054
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		25 689	108 910
Räntekostnader		-2 995 439	-4 863 250
		<u>-2 969 750</u>	<u>-4 754 340</u>
ÅRETS RESULTAT		-695 254	824 714

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	98 170 106	101 101 075
Maskiner och inventarier	30 432	74 172
	<u>98 200 538</u>	<u>101 175 247</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	98 205 538	101 180 247
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	32 593
Övriga fordringar	290 834	312 333
Förutbetalda kostnader	139 118	123 358
	<u>429 952</u>	<u>468 284</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa	2 000	2 000
SBC klientmedel i SHB	3 875 109	4 272 132
	<u>3 877 109</u>	<u>4 274 132</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 307 061	4 742 416
SUMMA TILLGÅNGAR	102 512 598	105 922 662

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 026 240	5 026 240
Upplåtelseavgifter		30 006	30 006
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 932 027	3 244 676
		<u>6 988 273</u>	<u>8 300 922</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 233 022	95 659
Årets resultat		-695 254	824 714
		<u>1 537 768</u>	<u>920 373</u>
SUMMA EGET KAPITAL		8 526 041	9 221 295
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	63 263	68 301
		<u>63 263</u>	<u>68 301</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	91 485 601	93 992 446
		<u>91 485 601</u>	<u>93 992 446</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		749 800	1 073 700
Leverantörsskulder		347 905	406 430
Skatteskulder		246 720	0
Övriga kortfristiga skulder		5 695	84 937
Upplupna kostnader	Not 10	242 779	531 845
Förutbetalda avgifter och hyror		844 794	543 708
		<u>2 437 693</u>	<u>2 640 620</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		102 512 598	105 922 662
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		108 670 700	108 670 700
Inteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		108 670 700	108 670 700
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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 tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	årets amortering	årets amortering
Bredband	10,00	10,00
Markanläggning	10,00	10,00
Maskiner	10,00	10,00
Inventarier	10,00	10,00

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	10 660 464	10 660 464
Hysesintäkter	669 675	503 925
Kabel-TV intäkter	228 000	
Övriga intäkter	7 609	56 426
	11 565 748	11 220 815

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enligt beställning	160 414	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	132 500	106 375
Fastighetsskötsel gård beställ	28 814	1 875
Snöröjning/sandning	85 755	167 500
Sotning	563	0
Myndighetstillsyn	179 700	0
Serviceavtal	14 968	14 826
Förbrukningsmateriel	45 014	28 251
Brandskydd	1 569	1 625
	649 297	320 452

	2009	2008
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	1 293	0
Tvättstuga	67 212	22 044
Lås	10 030	22 841
VVS	22 935	12 455
Värmeanläggning/undercentral	50 509	85 847
Ventilation	2 755	0
Elinstallationer	12 955	18 916
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 481
Fönster	0	900
Mark/gård/utemiljö	5 450	0
Garage/parkering	3 132	11 335
Vattenskada	306 434	288 899
	482 705	464 717
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	29 848	0
Tvättstuga	191 643	33 788
Vind	0	6 721
Lås	17 382	0
Värmeanläggning	274 785	193 408
Ventilation	34 798	243 811
Balkonger/altaner	58 243	0
Mark/gård/utemiljö	63 392	75 291
Garage/parkering	953 728	21 435
	1 623 818	574 453
Taxebundna kostnader		
El	308 778	250 286
Vatten	512 699	464 533
Sophämtning/renhållning	196 433	190 585
Grovsopor	42 166	39 138
	1 060 076	944 542
Övriga driftskostnader		
Försäkring	366 342	341 176
Kabel-TV	273 867	199 084
	640 209	540 260
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 232 359	929 468
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	28 498	28 474
Juridiska åtgärder	40 917	25 750
Revisionsarvode extern revisor	12 650	18 150
Föreningskostnader	21 645	22 859
Styrelseomkostnader	6 522	9 489
Förvaltningsarvode	135 240	131 626
Administration	44 722	72 161
Korttidsinventarier	7 458	6 580
Medlemsavgift SBC ek för	8 290	8 290
	305 941	323 379

Anställda och personalkostnader

Föreningen har under året haft en manlig deltidsanställd vice värd. Förra året var motsvarande period enbart tre månader.

	2009	2008
Följande ersättningar har utgått eller reserverats		
Styrelse och internrevisor	190 000	195 600
Övriga arvoden	11 000	14 350
Löner	53 700	9 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 344	803
Sociala kostnader	66093	66 297
	<u>322 137</u>	<u>286 050</u>
Avskrivningar		
Byggnad	2 830 745	1 073 700
Förbättringar	52 992	52 992
Markanläggning	47 232	47 232
Maskiner	38 400	79 176
Inventarier	5 340	5 340
	<u>2 974 709</u>	<u>1 258 440</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	9 291 252	5 641 761
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	114 667 760	114 138 540
Nyanskaffningar	0	529 220
Utgående anskaffningsvärde	<u>114 667 760</u>	<u>114 667 760</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-13 566 685	-12 392 761
Årets avskrivningar enligt plan	-2 930 969	-1 173 924
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-16 497 654</u>	<u>-13 566 685</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	98 170 106	101 101 075
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 148 525	2 148 525
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 262 000	68 451 000
Taxeringsvärde mark	100 318 000	55 478 000
	<u>174 580 000</u>	<u>123 929 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	174 580 000	123 929 000
	<u>174 580 000</u>	<u>123 929 000</u>

	2009	2008
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	501 598	501 598
Utgående anskaffningsvärde	501 598	501 598
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-427 426	-342 910
Årets avskrivningar enligt plan	-43 740	-84 516
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-471 166	-427 426
Redovisat restvärde vid årets slut	30 432	74 172

	2009-12-31	2008-12-31
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Atm Antenn o Telemontage	3 742	3 742
Kabel-TV	74 691	74 691
SBC kv1-2010	33 810	0
Delkostnad för energideklaration	0	44 925
Snöröjning	26 875	
	139 118	123 358

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Not 6				
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 026 240	0	0	5 026 240
Upplåtelseavgifter	30 006	0	0	30 006
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 932 027	-1 312 649	0	3 244 676
Summa bundet eget kapital	6 988 273	-1 312 649	0	8 300 922
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 233 022	1 312 649	824 714	95 659
Årets resultat	-695 254	-695 254	-824 714	824 714
Summa fritt eget kapital	1 537 768	617 395	0	920 373
Summa eget kapital	8 526 041	0	0	9 221 295

	2009	2008
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	3 244 676	2 933 507
Årets reservering enligt stadgar	311 169	311 169
Årets ianspråkstagande för underhåll	-1 623 818	0
Vid årets slut	<u>1 932 027</u>	<u>3 244 676</u>

	2009	2008
Not 8		
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	68 301	83 623
Ianspråkstagande	-5 037	-15 322
Vid årets slut	<u>63 263</u>	<u>68 301</u>


Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB 0852663780	1,553 %	2 601 154	4 621 154	rörligt 90 dag
Swedbank Hypotek AB 0852663772	1,553 %	4 695 992	4 715 992	rörligt 90 dag
Swedbank Hypotek AB 0852642560	4,840 %	20 479 492	20 839 292	2011-01-11
Swedbank Hypotek AB 0852642552	1,247 %	18 675 979	18 756 954	rörligt 90 dag
Swedbank Hypotek AB 0852618081	4,880 %	18 459 020	18 459 020	2011-12-20
Swedbank Hypotek AB 2752260345	1,325 %	9 526 692	9 693 692	rörligt 90 dag
Swedbank Hypotek AB 2752415006	1,298 %	10 326 030	10 509 030	rörligt 90 dag
Swedbank Hypotek AB 2752547782	1,553 %	7 471 012	7 471 012	rörligt 90 dag
Summa skulder till kreditinstitut		<u>92 235 371</u>	<u>95 066 146</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-749 800	-1 073 700	
		<u>91 485 571</u>	<u>93 992 446</u>	

Not 10

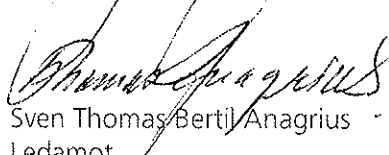
UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna arvoden		19 000
Beräknade upplupna sociala kostnader		5 970
Upplupen kostnad ränta	195 802	493 333
Styrelseomkostnader	0	5 000
El	43 099	0
Administrationskostnader	2 978	1 579
Redovisning Peter Sturk	0	6 963
Tele och data	900	
	<u>242 779</u>	<u>531 845</u>

HANINGE den 13 / 12 2010


Peter Gunnar Söderblom
Ordförande

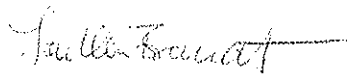

Mette Aanensen Petersson
Sekreterare


Sven Thomas Bertil Anagrius
Ledamot


Christer Åke Bäckman
Ledamot


Johan Mattias Soneby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2010


Extern revisor

Bjarne Lööv
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderbyhus nr 2

Org nr 716417-6740

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Söderbyhus nr 2 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

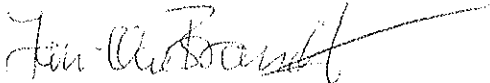
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 mars 2010

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Bjarne Löow
Intern revisor