



ÅRSREDOVISNING 2014  
Brf Söderbyhus nr 2

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2019.
- Större underhåll kommer att ske 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Göran Gyllstedt	Ordförande
Ari Laine	Vice ordförande
Anna Gyllstedt	Sekreterare
Michéle Carlström	Ledamot
Michael Lysholm	Ledamot
Joakim Hasselblad	Suppleant
Iréne Pettersson	Suppleant

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

Michéle Carlström, Göran Gyllstedt och Joakim Hasselblad.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

#### Valberedning

Mattias Evermo

Linda Liljebert

Shkipe Oseku

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-06.

#### 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 via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el.

#### Byggnadsår och ytor

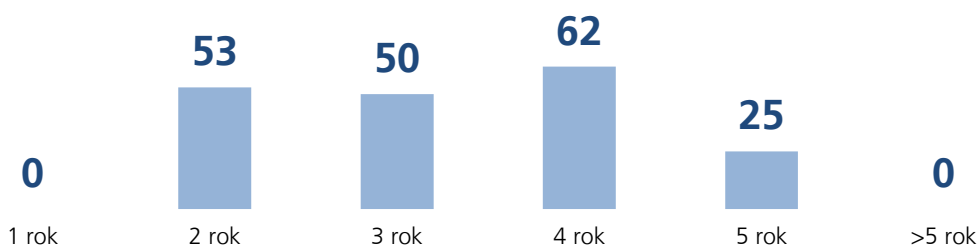
Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 619 m<sup>2</sup>, varav 17 619 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 190 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor: 3 st

Samlingslokaler: 2 st

Bastur: 2 st

Förrådsbyggnader: 13 st

Garage: 114 st

Parkeringsplatser: 149 st

#### Kommentar

En i vardera området

En i gröna och en i gula området

En i gröna och en i gula området

Fyra i gröna respektive röda området och fem i gula området

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2019.

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring av ventilationskanalerna	2014	Rengöring av samtliga till- och frånluftskanaler. Arbetet utfördes av TEBE VENT
Nya entrégolv	2014	Utanför gröna och gula tvättstugorna
Renoverat stora lekplatsen	2014	Renoverat och målat lekutrustning samt monterat en gungbräda
Renovering av asfalt	2013 - 2014	Garage, p-platser, nya farthinder
Målning av fasader i gröna och röda området inklusive byte av dålig panel mm	2012 - 2014	
Renovering och målning av fönster	2011 - 2013	Gröna området 2011, röda området 2012, gula området 2013
Renovering av bad/duschrum	2011 - 2014	På initiativ av och i samarbete med berörda medlemmar
Omläggning av yttertak	2011 - 2014	Under 2011 - 2014 har sammanlagt 93 av 206 tak lagts om
Renovering av innergårdar	2011 - 2014	Trekanten 2011, Plommonplan 2012, Bakfickan och Äppelgården 2013/2014
Byte av samtliga garageportar	2009	
Installation av nytt bokningssystem för tvättstugorna	2009 - 2010	
Ombyggnad och renovering av stora lekplatsen	2008 - 2009	Genomfördes av Lekplatsgruppen
Utbyte av ventilationssystemet	2006 - 2009	
Målning av fasader	2001 - 2003	Gröna området 2001, röda området 2002, gula området 2003
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2015	Rensning av samtliga avloppsstammar och brunnar utomhus
Byte av utrustning i tvättstugorna	2015 - 2019	Baserat på inventering som görs 2015
Renovering av uthyrningslokaler	2015 - 2016	
Omläggning av yttertak	2015 - 2018	Projektet, som startades 2011, omfattar omläggning av totalt 206 tak varav 113 under 2015 - 2018
Renovering av bad och duschrum	2015	I samarbete med berörda medlemmar
Målning av fasader inklusive byte av dålig panel	2015- 2016	Röda och gröna området 2015. Gula området byte av panel 2015, målning 2016
Renovering av innergårdar	2015- 2017	Gläntan 2015, Grillgården 2016 och Päröplan 2017
Inspektion av markdräneringen	2018	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomiadministration	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
KabelTV	ComHem
Snöröjning	Plog och marktjänst
Underhåll av tvättstugor	Entema och CRG Styr-regler service
Ventilation	TEBE Vent Service
Underhåll av värmepannor	Haninge El och VVS
Kontroll av parkeringsbestämmelser	Mobil Park AB

### **Övrig information**

Gula området har fastighetsbeteckning Söderby Huvudgård 341, röda Söderby Huvudgård 342 och gröna Söderby Huvudgård 343.

Styrelsen har fyra informationskanaler

- Hemsidan, [www.brfsh2.se](http://www.brfsh2.se). Den är öppen för alla, d.v.s. även utanför vår förening
- Bybladet, föreningens medlemsblad för intern information som kommer ut 4 gånger per år
- Lokalkanal, finns på områdets lokala TV-nät, i det analoga nätet
- Expeditionen, där man kan träffa någon ur styrelsen, är öppen på tisdagar ojämnt veckor mellan kl. 19.00 - 20.00

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är god.

Föreningen samtliga lån finns placerade i Handelsbanken. Styrelsen har lyckats väl med villkorsändringar under budgetåret vilket resulterat i väsentliga minskningar av våra räntekostnader. Därför kan styrelsen genomföra stora renoveringar under 2015 samtidigt som våra avgifter fortsättningsvis kommer att vara oförändrade.

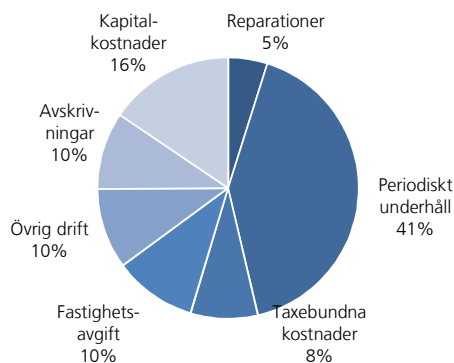
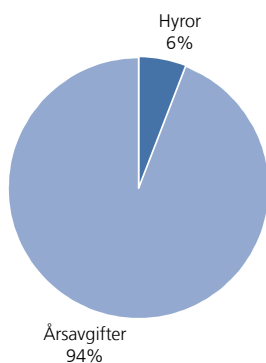
Styrelsen har även gjort en ny underhållsplan för tiden 2015 och fram till 2019.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 000 630</b>	<b>4 602 820</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens Intäkter	11 542 766	11 730 428
Finansiella Intäkter	28 878	35 589
Minskning Korta Fordringar	30 557	57 321
Ökning av korta skulder	121 108	0
	<b>11 723 309</b>	<b>11 823 338</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	9 501 413	8 108 773
Finansiella kostnader	1 973 001	2 959 096
Minskning av föreningens lån	351 284	350 052
Minskning av korta skulder	0	7 607
	<b>11 825 698</b>	<b>11 425 528</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 898 241</b>	<b>5 000 630</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-102 388</b>	<b>397 810</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Årsstämman valde den 6 april 2014 tre nya ledamöter till styrelsen, Ari Laine, Anna Gyllstedt och Michael Lysholm samt två nya suppleanter Iréne Pettersson och Joakim Hasselblad. Vid sitt konstituerande möte valde styrelsen Göran Gyllstedt till ordförande, Ari Laine till vice ordförande och Anna Gyllstedt till sekreterare.

Föreningens låneportfölj omfattar för närvarande sju lån. Styrelsen följer utvecklingen på lånemarknaden och har regelbunden kontakt med Handelsbanken i samband med att lånen placeras om.

Inför budgetarbetet hösten 2014 uppdaterade styrelsen underhållsplanen för perioden 2015-2019.

Under perioden april t.o.m. december 2014 har gjorts:

- Rengöring av till- och frånluftskanalerna i samtliga hus
- Hemsidan har omarbetats och gjorts mer användarvänlig
- Målning av fasader samt bytt ut panel i röda området
- Lagt om 20 stycken yttertak
- Renoverat och målat utrustning i lekparken samt monterat en gungbräda
- Asfalterat gropar samt 15 nya farthinder
- Nya entrégolv utanför gröna och gula tvättstugorna
- Tecknat nytt avtal gällande snöröjning
- Ett informationsmöte för nyinflyttade hölls i oktober
- Gett ut 3 byblad samt ett "Byblad special"
- Två städdagar, en i maj och en i oktober
- Äppelgården har färdigställt
- Trädgårdsgruppen har gjort insatser gällande utemiljön
- Fixargruppen har gjort nya skyltar till p-platser och lekparken mm
- "Min lilla kör" sjungit in julen vid föreningens traditionella adventskaffe

### Händelser efter året

Under perioden januari till årsstämman den 12 april 2015 har styrelsen:

- Upphandlat avtal med Pettersson Tak & Bygg gällande takprojektet för 2015
- Upphandlat avtal med AJS måleri för målning i röda och gröna området 2015
- Haft möte med Ragn Sells gällande kamerainspektion av föreningens avloppsstammar
- Genomfört spolning av avlopp och rensning av utebrunnar

Under 2015 kommer följande större underhåll att genomföras:

- Målning av fasaderna i röda och gröna området
- Byta ut dålig panel i gröna och gula området
- 20 stycken yttertak bytas
- Renovering av Gläntan
- Spolning av avloppsstammar i samtliga hus och rensa föreningens utebrunnar
- Påbörja byte av maskinparken i tvättstugorna

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 190 st

Överlåtelse under året: 18 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	616	605	603	586
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 949	4 969	4 984	5 089
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	16	18
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	32	28	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	112	168	184	172
Soliditet (%)	8	9	9	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 114	248	-1 714	72
Nettoomsättning (tkr)	11 543	11 558	11 550	11 262

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 17 619 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 114 476
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 840 573
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-551 583
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 174 514</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

1 828 274
<b>3 002 788</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	11 534 491	11 310 330
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 275	420 098
		<b>11 542 766</b>	<b>11 730 428</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-6 084 646	-4 552 351
Driftkostnader	Not 4	-2 744 228	-2 820 376
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-285 363	-362 072
Personalkostnader	Not 6	-387 175	-373 974
Avskrivningar	Not 7	-1 211 707	-450 206
		<b>-10 713 119</b>	<b>-8 558 979</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>829 647</b>	<b>3 171 449</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		28 878	35 589
Räntekostnader		-1 973 001	-2 959 096
		<b>-1 944 123</b>	<b>-2 923 507</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 114 476</b>	<b>247 942</b>
<b>TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING</b>			
Reservering till fond för yttre underhåll		-551 583	-551 583
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 828 274	0
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING</b>		<b>162 215</b>	<b>-303 641</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	91 786 858	92 998 564
Maskiner och inventarier	0	0
	<b>91 786 858</b>	<b>92 998 564</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>91 791 858</b>	<b>93 003 564</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
SBC Klientmedel i SHB	4 898 241	0
Övriga fordringar	63 932	63 437
Förutbetalda kostnader	263 101	294 153
	<b>5 225 274</b>	<b>357 590</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	0	2 000
SBC klientmedel i SHB	0	4 998 630
	<b>0</b>	<b>5 000 630</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 225 274</b>	<b>5 358 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>97 017 132</b>	<b>98 361 784</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 11		
Inbetalda insatser		5 026 240	5 026 240
Upplåtelseavgifter		30 006	30 006
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 828 274	1 276 691
		<b>6 884 520</b>	<b>6 332 937</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 288 990	2 592 631
Årets resultat		-1 114 476	247 942
		<b>1 174 514</b>	<b>2 840 573</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 059 034</b>	<b>9 173 510</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		<b>0</b>	<b>59 647</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	86 849 406	87 202 034
		<b>86 849 406</b>	<b>87 202 034</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	351 396	350 052
Leverantörsskulder		542 214	476 903
Skatteskulder		74 908	90 593
Övriga kortfristiga skulder		126 168	59 553
Upplupna kostnader	Not 14	163 401	145 732
Förutbetalda avgifter och hyror		850 606	803 761
		<b>2 108 693</b>	<b>1 926 594</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 017 132</b>	<b>98 361 784</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	108 620 700	108 620 700
Varav i eget förvar		108 620 700	108 620 700
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

---

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäkt/redovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	Årets amortering
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	10 år	10 år

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	2014	2013
	Årsavgifter	10 858 841	10 651 281
	Hyror parkering	198 075	184 050
	Hyror garage	469 175	468 149
	Hyror förråd	8 400	6 850
		<b>11 534 491</b>	<b>11 310 330</b>

<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kabel-TV intäkter	300	226 800
	Öresutjämning	-200	-16
	Återvunna fordringar ej moms	8 510	20 424
	Försäkringsersättning	0	169 693
	Övriga intäkter	-335	3 197
		<b>8 275</b>	<b>420 098</b>
<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	12 050
	Snöröjning/sandning	153 500	200 285
	Gård	1 111	0
	Serviceavtal	18 888	5 901
	Förbrukningsmateriel	21 708	10 433
	Fordon	179	0
		<b>195 386</b>	<b>228 669</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	23 574	1 490
	Tvättstuga	92 621	44 879
	Lås	16 507	20 075
	VVS	85 832	36 387
	Värmeanläggning/undercentral	161 440	99 397
	Ventilation	59 631	59 243
	Elinstallationer	6 461	5 795
	Mark/gård/utemiljö	20 565	14 782
	Garage/parkering	38 336	18 376
	Skador/klotter/skadegörelse	5 801	0
	Vattenskada	83 180	346 470
	Övrigt	19 265	15 400
		<b>613 213</b>	<b>662 294</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	707 928	434 509
	Ventilation	594 488	0
	Tak	1 670 306	2 227 163
	Fasad	2 204 430	355 667
	Fönster	0	503 475
	Mark/gård/utemiljö	98 895	96 211
	Garage/parkering	0	44 363
		<b>5 276 047</b>	<b>3 661 388</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>6 084 646</b>	<b>4 552 351</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	261 547	287 542
	Vatten	546 108	557 555
	Sophämtning/renhållning	234 052	265 475
	Grovsopor	12 375	6 539
		<b>1 054 082</b>	<b>1 117 111</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	258 546	258 493
	Kabel-TV	133 740	222 559
		<b>392 286</b>	<b>481 052</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>1 297 860</b>	<b>1 222 213</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 744 228</b>	<b>2 820 376</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- &amp; RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	25 212	31 305
	Juridiska åtgärder	0	42 625
	Inkassering avgift/hyra	7 225	14 671
	Övriga förluster	2 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 250	13 625
	Föreningskostnader	50 908	26 348
	Styrelseomkostnader	2 357	6 596
	Fritids och Trivselkostnader	0	12 045
	Förvaltningsarvode	147 950	144 444
	Förvaltningsarvoden övriga	4 740	6 350
	Administration	10 965	36 955
	Korttidsinventarier	11 447	18 238
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 310	8 870
		<b>285 363</b>	<b>362 072</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft 2 anställda under året.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	230 000	229 000
	Löner	67 900	62 500
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	4 946	3 869
	Sociala kostnader	84 329	78 605
		<b>387 175</b>	<b>373 974</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 111 552	350 052
	Förbättringar	52 922	52 922
	Markanläggning	47 232	47 232
		<b>1 211 707</b>	<b>450 206</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	114 667 760	114 667 760
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 667 760</b>	<b>114 667 760</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-21 669 195	-21 218 989
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 211 707	-450 206
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-22 880 902</b>	<b>-21 669 195</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>91 786 858</b>	<b>92 998 564</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 148 525	2 148 525
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	83 543 000	83 543 000
	Taxeringsvärde mark	100 318 000	100 318 000
		<b>183 861 000</b>	<b>183 861 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	183 861 000	183 861 000
		<b>183 861 000</b>	<b>183 861 000</b>



<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	507 493	507 493
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>507 493</b>	<b>507 493</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-507 493	-507 493
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-507 493</b>	<b>-507 493</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	220 032	258 546
	Kabel-TV	33 759	33 420
	Serviceavtal	0	2 187
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 310	0
		<b>263 101</b>	<b>294 153</b>

<b>Not 11</b>	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	<b>Bundet eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser	5 026 240	0	0	5 026 240
	Upplåtelseavgifter	30 006	0	0	30 006
	Fond för yttre underhåll	1 828 274	551 583	0	1 276 691
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 884 520</b>	<b>551 583</b>	<b>0</b>	<b>6 332 937</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>				
	Balanserad vinst	2 288 990	-551 583	247 942	2 592 631
	Årets resultat	-1 114 476	-1 114 476	-247 942	247 942
	<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 174 514</b>	<b>-1 666 059</b>	<b>0</b>	<b>2 840 573</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 059 034</b>	<b>-1 114 476</b>	<b>0</b>	<b>9 173 510</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	1 276 691	4 435 125
	Reservering enligt stadgar	551 583	551 583
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-3 710 017
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 828 274</b>	<b>1 276 691</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,290 %	18 675 979	18 675 979	2016-12-30
Handelsbanken	1,300 %	7 901 442	7 901 442	2016-12-30
Handelsbanken	1,320 %	10 188 780	10 188 780	2016-09-30
Handelsbanken	2,170 %	17 247 423	17 598 707	2016-01-30
Handelsbanken	1,340 %	7 000 000	7 000 000	2015-11-30
Handelsbanken	1,570 %	7 728 158	7 728 158	2017-11-30
Handelsbanken	2,070 %	18 459 020	18 459 020	2016-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>87 200 802</b>	<b>87 552 086</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-351 396	-350 052	
		<b>86 849 406</b>	<b>87 202 034</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 443 822 kr.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	29 823	30 642
	Extern revisor	13 500	13 500
	Arvoden	0	17 000
	Sociala avgifter	0	4 096
	Ränta	108 078	27 407
	Reparationer	0	5 203
	Underhåll	0	46 132
	Föreningskostnader	0	1 752
	Snöröjning	12 000	0
		<b>163 401</b>	<b>145 732</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

Söderby den 12 / 3 2015



Göran Gyllstedt  
Ordförande



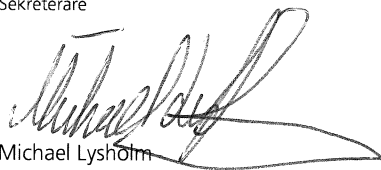
Ari Laine  
Vice ordförande



Anna Gyllstedt  
Sekreterare



Michèle Carlström  
Ledamot



Michael Lyshölm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2015

**KPMG AB**



Jan-Ove Brandt  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderbyhus nr 2, org. nr 716417-6740

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2 för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Söderbyhus nr 2s finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Söderbyhus nr 2 för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

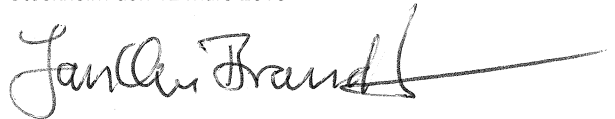
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 mars 2015



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	10 864 000	10 858 841	10 930 000
Hyror parkering	193 000	198 075	191 000
Hyror garage	454 000	469 175	467 000
Hyror förråd	8 000	8 400	8 000
Kabel-TV intäkter	0	300	0
Öresutjämning	0	-200	0
Återvunna fordringar ej moms	0	8 510	20 000
Övriga intäkter	1 000	-335	0
	<b>11 520 000</b>	<b>11 542 766</b>	<b>11 616 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-25 000	0	0
Snöröjning/sandning	-190 000	-153 500	-190 000
Gård	0	-1 111	0
Serviceavtal	-11 000	-18 888	-11 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-21 708	-30 000
Fordon	0	-179	0
	<b>-256 000</b>	<b>-195 386</b>	<b>-231 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Gemensamma utrymmen	-25 000	-23 574	-15 000
Tvättstuga	-65 000	-92 621	-65 000
Bastu/pool	-20 000	0	-5 000
Lås	-20 000	-16 507	-20 000
VVS	-100 000	-85 832	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	-80 000	-161 440	-50 000
Ventilation	-60 000	-59 631	-50 000
Elinstallationer	-20 000	-6 461	-10 000
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-20 565	-20 000
Garage/parkering	-10 000	-38 336	-15 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-5 801	0
Vattenskada	-150 000	-83 180	-200 000
Övrigt	-40 000	-19 265	-20 000
	<b>-620 000</b>	<b>-613 213</b>	<b>-500 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	-150 000	0	0
Värmeanläggning	-600 000	-707 928	-400 000
Ventilation	0	-594 488	-600 000
Tak	-1 600 000	-1 670 306	-1 200 000
Fasad	-3 400 000	-2 204 430	-1 500 000
Mark/gård/utemiljö	-100 000	-98 895	-100 000
Garage/parkering	-75 000	0	0
	<b>-5 925 000</b>	<b>-5 276 047</b>	<b>-3 800 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-271 000	-261 547	-290 000
Vatten	-559 000	-546 108	-532 000
Sophämtning/renhållning	-239 000	-234 052	-217 000
Grovsopor	-10 000	-12 375	-10 000
	<b>-1 079 000</b>	<b>-1 054 082</b>	<b>-1 049 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-220 000	-258 546	-270 000
Kabel-TV	-135 000	-133 740	-133 000
	<b>-355 000</b>	<b>-392 286</b>	<b>-403 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-1 311 000	-1 297 860	-1 298 000
	<b>-1 311 000</b>	<b>-1 297 860</b>	<b>-1 298 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele och datakommunikation	-25 000	-25 212	-30 000
Juridiska åtgärder	-25 000	0	-50 000
Inkassering avgift/hyra	-10 000	-7 225	-15 000
Övriga förluster	0	-2 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 250	-13 000
Föreningskostnader	-40 000	-50 908	-30 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-2 357	-10 000
Förvaltningsarvode	-160 000	-147 950	-148 000
Förvaltningsarvodena övriga	-10 000	-4 740	-10 000
Administration	-20 000	-10 965	-30 000
Korttidsinventarier	-20 000	-11 447	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 310	-9 000
	<b>-345 000</b>	<b>-285 363</b>	<b>-365 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-48 000	-48 000	-48 000
Lön - fastighetsskötsel	-20 000	-12 000	-14 000
Styrelsearvode	-230 000	-220 000	-220 000
Övriga arvoden	-10 000	-10 000	-9 000
Arvoden ej styrelsemedlemmar	-20 000	-7 900	-25 000
Bilersättning skattefri	-6 000	-4 946	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-90 000	-81 255	-93 000
Löneskatt	0	-545	0
FORA	-5 000	-2 529	-5 000
	<b>-429 000</b>	<b>-387 175</b>	<b>-420 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-350 000	-1 111 552	-351 000
Förbättringar	-53 000	-52 922	-53 000
Markanläggning	-47 000	-47 232	-47 000
	<b>-450 000</b>	<b>-1 211 707</b>	<b>-451 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-10 770 000</b>	<b>-10 713 119</b>	<b>-8 517 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>750 000</b>	<b>829 647</b>	<b>3 099 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	15 000	28 253	34 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	160	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	465	0
Låneräntor	-1 439 000	-1 972 146	-2 998 000
Övriga räntekostnader	0	-855	0
	<b>-1 424 000</b>	<b>-1 944 123</b>	<b>-2 964 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-674 000</b>	<b>-1 114 476</b>	<b>135 000</b>