



ÅRSREDOVISNING 2015  
Brf Söderbyhus nr 2

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Göran Gyllstedt	Ordförande
Ari Laine	Vice ordförande
Anna Gyllstedt	Sekreterare
Michéle Carlström	Ledamot
Iréne Hedin	Ledamot
Hans Andersson	Suppleant
Nils Björkqvist	Suppleant

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

Nils Björkqvist, Göran Gyllstedt, Anna Gyllstedt och Ari Laine.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

### Valberedning

Siw Alderstad  
Linda Liljebert  
Gith-Marie Noroozi-Manesh Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-12 på Båtmansskolan.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÖDERBY HUVUDGÅRD 2:341	1982	Haninge
SÖDERBY HUVUDGÅRD 2:342	1982	Haninge
SÖDERBY HUVUDGÅRD 2:343	1982	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el.

### Byggnadsår och ytor

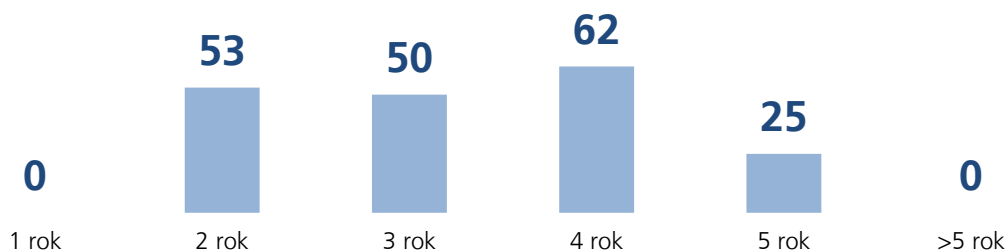
Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1985.

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  
Bastuar: 2 st  
Förrådsbyggnader: 13 st  
Garage: 114 st  
Parkeringsplatser: 149 st

### Kommentar

En i vardera område  
En i gröna och en i gula området  
En i gröna och en i gula området  
Fyra i gröna, fyra i röda och fem i gula området  
Inkl. gästparkering

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2015	Rensat samtliga avloppsstammar och brunnar utomhus
Rengöring av ventilationskanaler	2014	Rengöring av samtliga till- och frånluftskanaler. Arbetet utfördes av TEBE Vent
Renoverat stora lekplatsen	2014	Renoverat och målat lekutrustning samt monterat en gungbräda
Nya entrégolv	2014	Utanför gröna och gula tvättstugan samt expeditionen
Renovering av asfalt	2013 - 2014	Garage, p-platser och nya farthinder
Målning av fasader inklusive byte av dålig panel	2012 - 2015	Gröna och röda området
Renovering av innergårdar	2011 - 2014	Trekanten 2011, Plommonplan 2012, Bakfickan och Äppelgården 2013/2014
Renovering och målning av fönster	2011 - 2013	Gröna området 2011, röda området 2012, gula området 2013
Omläggning av yttertak	2011 - 2015	Under 2011 - 2015 har sammanlagt 114 av 206 tak lagts om
Installation av nytt bokningssystem för tvättstugorna	2009 - 2010	
Byte av samtliga garageportar	2009	
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
Ramper utanför förråd	2016	12 stycken
Renovering av uthyrningslokaler	2016 - 2017	
Omläggning av yttertak	2016 - 2018	Projektet, som startade 2011, omfattar omläggning av 206 tak varav 92 under 2016 - 2018
Renovering av bad och duschrum	2016 - 2020	I samarbete med berörda medlemmar
Byte av utrustning i tvättstugor	2016 - 2020	Baserat på inventering som görs 2016
Byte av dålig panel och målning av fasader	2016- 2018	Gula området byte av panel 2016 och 2017. Målning 2017 och 2018
Renovering av innergårdar	2016- 2018	Gläntan 2016, Grillgården och Päröplan 2017-2018.
Inspektion av markdränering	2018	
Renovering av garage	2019 - 2020	Byte av dålig panel och målning

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomiadministration	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Kabel-TV	ComHem
Snöröjning	Plog och Markttjänst
Underhåll av tvättstugor	Entema och CRG Styr-regler service
Ventilation	TEBE Vent Service
Underhåll av värmepannor	Haninge El och VVS
Kontroll av parkeringsbestämmelser	Q-park AB
Årlig kontroll/service av brandsläckare	Haninge Brandredskap AB

## Övrig information

Gula området har fastighetsbeteckning Söderbyhuvudgård 2:341, röda Söderbyhuvudgård 2:342 och gröna Söderbyhuvudgård 2:343.

Styrelsen har fyra informationskanaler:

- Hemsidan, [www.brfs2.se](http://www.brfs2.se). Den är öppen för alla, d.v.s. även utanför vår förening
- Bybladet, föreningens medlemsblad för intern information som styrelsen ger ut 4 gånger per år
- Lokalkanal, finns på områdets lokala TV-nät. Där finns information om styrelsen och valberedningen m.m.
- Expeditionen, där man kan träffa någon ur styrelsen, är öppen tisdagar ojämnta veckor mellan kl. 19.00-20.00

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

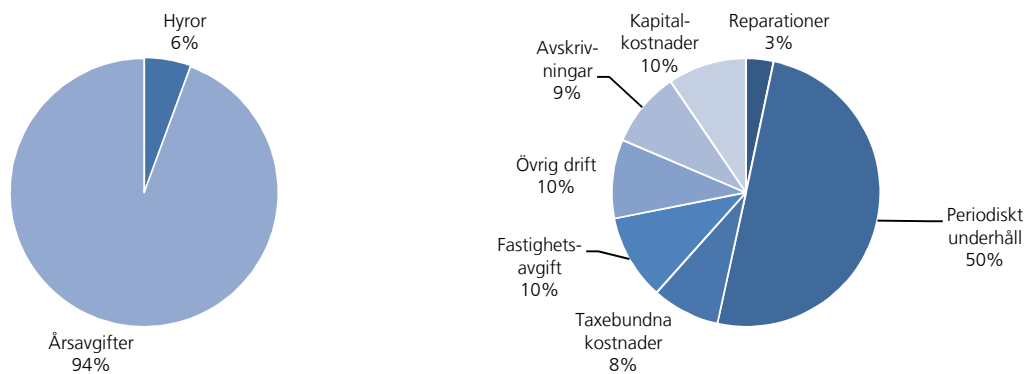
Föreningens samtliga lån finns placerade i Handelsbanken. Styrelsen har lyckats väl med villkorsändringar under budgetåret vilket resulterat i minskningar av våra räntekostnader. Därför kan styrelsen genomföra stora renoveringar även under 2016 samtidigt som våra avgifter kommer att vara oförändrade.

Styrelsen har även gjort en ny underhållsplan för tiden 2016 och fram till 2020.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 898 241</b>	<b>5 000 630</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	11 510 614	11 542 766
Finansiella intäkter	3 502	28 878
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 557
Ökning av kortfristiga skulder	0	121 108
	<b>11 514 116</b>	<b>11 723 309</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 859 762	9 501 413
Finansiella kostnader	1 261 280	1 973 001
Ökning av kortfristiga fordringar	3 546	0
Minskning av långfristiga skulder	351 396	351 284
Minskning av kortfristiga skulder	44 262	0
	<b>12 520 245</b>	<b>11 825 698</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 892 112</b>	<b>4 898 241</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 006 130</b>	<b>-102 388</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Årsstämman valde den 12 april 2015 en ny ledamot till styrelsen, Iréne Hedin samt två nya suppleanter, Hans Andersson och Nils Björkqvist. 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 2015 uppdaterade styrelsen underhållsplanen för perioden 2016-2020

Under perioden april t.o.m. december 2015 har följande gjorts:

- Målning av fasaderna samt bytt ut panel i röda och gröna området
- Lagt om 21 stycken tak
- Renoverat utrustning i lekparken
- Behandlat och beslutat i 31 bygglovsärenden
- Upprättat 19 avtal för renovering av bad- och duschrum
- Gett ut 3 byblad
- Två städdagar, en i maj och en i oktober
- Fixargruppen gjort nya skyltar till p-platser och lekparken mm
- Trädgårdsgruppen har gjort insatser gällande utemiljön
- Firat in julen vid föreningens traditionella adventskaffe

### Händelser efter året

Under perioden fram till årsstämman den 10 april 2016 har styrelsen:

- Upphandlat avtal med Pettersson Tak och Bygg gällande takprojektet för 2016
- Upphandlat avtal med byggnadssnickare Staffan Johansson för byte av dålig panel i gula området 2016
- Gett ut ett byblad
- Delat ut årsredovisning för 2015 till samtliga medlemmar

Under 2016 kommer följande större underhåll att genomföra:

- 40 stycken yttertak att bytas
- Byta ut dålig panel och knutbrädor i gula området
- Renovering av innergården Gläntan
- Påbörja byte av maskinparken i tvättstugorna
- Bygga ramper till 12 stycken förråd

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 190 st  
Överlåtelse under året: 18 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 282 st  
Tillkommande medlemmar: 35 st  
Avgående medlemmar: 37 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 280 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	617	616	605	603
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 929	4 949	4 969	4 984
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	15	16	16
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	31	32	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	112	168	184
Soliditet (%)	7	8	9	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 819	-1 114	248	-1 714
Nettoomsättning (tkr)	11 511	11 535	11 537	11 530

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 818 633
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 002 788
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-574 308
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>609 847</b>

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

574 308
<b>1 184 155</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 510 611	11 534 591
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3	8 175
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 510 614</b>	<b>11 542 766</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-10 165 869	-8 828 874
Övriga externa kostnader	Not 4	-274 222	-285 363
Personalkostnader	Not 5	-419 671	-387 175
Avskrivningar	Not 6	-1 211 707	-1 211 707
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 071 468</b>	<b>-10 713 119</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-560 855</b>	<b>829 647</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 502	28 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 261 280	-1 973 001
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 257 778</b>	<b>-1 944 123</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 818 633</b>	<b>-1 114 476</b>



## Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	90 575 151	91 786 858
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>90 575 151</b>	<b>91 786 858</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>90 580 151</b>	<b>91 791 858</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 956 593	4 962 173
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	266 098	263 101
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 222 691</b>	<b>5 225 274</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 222 691</b>	<b>5 225 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>94 802 842</b>	<b>97 017 132</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 056 246	5 056 246
Fond för yttre underhåll	Not 13	574 308	1 828 274
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 630 554</b>	<b>6 884 520</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 428 480	2 288 990
Årets resultat		-1 818 633	-1 114 476
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>609 847</b>	<b>1 174 514</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 240 401</b>	<b>8 059 034</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	86 498 010	86 849 406
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 498 010</b>	<b>86 849 406</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	351 396	351 396
Leverantörsskulder		478 299	542 214
Skatteskulder		133 216	74 908
Övriga skulder		126 421	126 168
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	975 099	1 014 007
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 064 431</b>	<b>2 108 693</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 802 842</b>	<b>97 017 132</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	108 620 700	108 620 700
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	10 år	10 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	10 864 309	10 858 841
	Hyror parkering	194 250	198 075
	Hyror garage	443 850	469 175
	Hyror förråd	8 400	8 400
	Kabel-TV intäkter	0	300
	Öresutjämning	-198	-200
		<b>11 510 611</b>	<b>11 534 591</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återvunna fordringar ej moms	0	8 510
	Övriga intäkter	3	-335
		<b>3</b>	<b>8 175</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	180 125	153 500
	Gård	198	1 111
	Serviceavtal	10 761	18 888
	Förbrukningsmateriel	22 581	21 708
	Fordon	0	179
		<b>213 665</b>	<b>195 386</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 194	23 574
	Tvättstuga	10 184	92 621
	Lås	5 364	16 507
	VVS	77 923	85 832
	Värmeanläggning/undercentral	84 442	161 440
	Ventilation	162 457	59 631
	Elinstallationer	6 283	6 461
	Mark/gård/utemiljö	1 500	20 565
	Garage/parkering	250	38 336
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 801
	Vattenskada	54 214	83 180
	Övrigt	0	19 265
		<b>403 811</b>	<b>613 213</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	1 279 344	707 928
	Ventilation	0	594 488
	Tak	1 766 927	1 670 306
	Fasad	3 583 899	2 204 430
	Mark/gård/utemiljö	17 284	98 895
	Garage/parkering	70 000	0
		<b>6 717 454</b>	<b>5 276 047</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	244 959	261 547
	Vatten	590 580	546 108
	Sophämtning/renhållning	246 521	234 052
	Grovsopor	13 851	12 375
		<b>1 095 911</b>	<b>1 054 082</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	220 032	258 546
	Kabel-TV	135 216	133 740
		<b>355 248</b>	<b>392 286</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>1 379 780</b>	<b>1 297 860</b>
	<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>10 165 869</b>	<b>8 828 874</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tele- och datakommunikation	17 680	25 212
	Inkassering avgift/hyra	1 906	7 225
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	2 000
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	13 250
	Föreningskostnader	43 538	50 908
	Styrelseomkostnader	1 658	2 357
	Fritids- och trivselkostnader	158	0
	Förvaltningsarvode	151 800	147 950
	Förvaltningsarvodena övriga	7 375	4 740
	Administration	4 568	10 965
	Korttidsinventarier	20 854	11 447
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 310	9 310
		<b>274 222</b>	<b>285 363</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	239 000	230 000
	Löner	82 500	67 900
	Kostnadsersättningar	4 181	4 946
	Sociala kostnader	93 990	84 329
		<b>419 671</b>	<b>387 175</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	1 111 552	1 111 552
	Förbättringar	52 922	52 922
	Markanläggning	47 232	47 232
		<b>1 211 707</b>	<b>1 211 707</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 880 902	-21 669 195
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 211 707	-1 211 707
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-24 092 609</b>	<b>-22 880 902</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>90 575 151</b>	<b>91 786 858</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 148 525	2 148 525
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	91 116 000	83 543 000
	Taxeringsvärde mark	100 320 000	100 318 000
		<b>191 436 000</b>	<b>183 861 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	191 436 000	183 861 000
		<b>191 436 000</b>	<b>183 861 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<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 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Kundfordringar	109 886	109 886
	Osäkra kundfordringar	-109 886	-109 886
	Skattkonto	64 481	63 932
	Klientmedel hos SBC	1 614 176	2 622 409
	Placeringskonto hos SBC	2 277 936	2 275 832
	Fordringar	7 490	7 490
	Värdereglering kortfr fordring	-7 490	-7 490
		<b>3 956 593</b>	<b>4 962 173</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Försäkring	222 199	220 032
	Kabel-TV	34 589	33 759
	Serviceavtal	0	0
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 310	9 310
		<b>266 098</b>	<b>263 101</b>

<b>Not 12</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<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	574 308	574 308	-1 828 274	1 828 274
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 630 554</b>	<b>574 308</b>	<b>-1 828 274</b>	<b>6 884 520</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>				
	Balanserat resultat	2 428 480	-574 308	713 798	2 288 990
	Årets resultat	-1 818 633	-1 818 633	1 114 476	-1 114 476
	<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>609 847</b>	<b>-2 392 941</b>	<b>1 828 274</b>	<b>1 174 514</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 240 401</b>	<b>-1 818 633</b>	<b>0</b>	<b>8 059 034</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	1 828 274	1 276 691
	Reservering enligt stadgar	574 308	551 583
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 828 274	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>574 308</b>	<b>1 828 274</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	2,070 %	18 459 020	18 459 020	2016-06-30
	Handelsbanken	1,320 %	10 188 780	10 188 780	2016-09-30
	Handelsbanken	1,050 %	7 000 000	7 000 000	2017-11-30
	Handelsbanken	1,570 %	7 728 158	7 728 158	2017-11-30
	Handelsbanken	1,290 %	18 675 979	18 675 979	2016-12-30
	Handelsbanken	1,040 %	16 896 027	17 247 423	2016-01-30
	Handelsbanken	1,300 %	7 901 442	7 901 442	2016-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>86 849 406</b>	<b>87 200 802</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-351 396	-351 396	
			<b>86 498 010</b>	<b>86 849 406</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 092 426 kr.



<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	El	26 303	29 823
	Extern revisor	14 500	13 500
	Ränta	38 659	108 078
	Reparationer	0	0
	Underhåll	0	0
	Föreningskostnader	0	0
	Snöröjning	8 000	12 000
	Avgifter och hyror	887 637	850 606
		<b>975 099</b>	<b>1 014 007</b>

## Styrelsens underskrifter

HANINGE den 9 / 3 2016



Göran Gyllstedt  
Ordförande



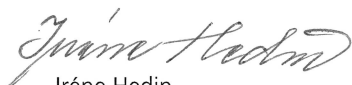
Ari Laine  
Vice ordförande



Anna Gyllstedt  
Sekreterare



Michèle Carlström  
Ledamot



Iréne Hedin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2016

**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 2015.

#### *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 2015 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 2015.

#### *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.

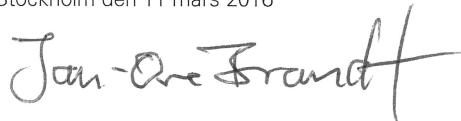
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 11 mars 2016



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	10 864 000	10 864 309	10 864 000
Hyror parkering	192 000	194 250	193 000
Hyror garage	445 000	443 850	454 000
Hyror förråd	8 000	8 400	8 000
Öresutjämning	0	-198	0
Övriga intäkter	0	3	1 000
	<b>11 509 000</b>	<b>11 510 614</b>	<b>11 520 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-25 000
Snöröjning/sandning	-200 000	-180 125	-190 000
Gård	0	-198	0
Serviceavtal	-15 000	-10 761	-11 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-22 581	-30 000
	<b>-245 000</b>	<b>-213 665</b>	<b>-256 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Gemensamma utrymmen	-30 000	-1 194	-25 000
Tvättstuga	-30 000	-10 184	-65 000
Bastu/pool	-25 000	0	-20 000
Lås	-10 000	-5 364	-20 000
VVS	-10 000	-77 923	-100 000
Värmeanläggning/undercentral	-80 000	-84 442	-80 000
Ventilation	-40 000	-162 457	-60 000
Elinstallationer	-20 000	-6 283	-20 000
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-1 500	-20 000
Garage/parkering	-10 000	-250	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	0	-10 000
Vattenskada	-100 000	-54 214	-150 000
Övrigt	-60 000	0	-40 000
	<b>-435 000</b>	<b>-403 811</b>	<b>-620 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-100 000	0	0
Tvättstuga	-150 000	0	-150 000
Värmeanläggning	-600 000	-1 279 344	-600 000
Tak	-3 200 000	-1 766 927	-1 600 000
Fasad	-1 500 000	-3 583 899	-3 400 000
Mark/gård/utemiljö	-80 000	-17 284	-100 000
Garage/parkering	0	-70 000	-75 000
	<b>-5 630 000</b>	<b>-6 717 454</b>	<b>-5 925 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-276 000	-244 959	-271 000
Vatten	-570 000	-590 580	-559 000
Sophämtning/renhållning	-244 000	-246 521	-239 000
Grovsopor	-25 000	-13 851	-10 000
	<b>-1 115 000</b>	<b>-1 095 911</b>	<b>-1 079 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-222 500	-220 032	-220 000
Kabel-TV	-135 000	-135 216	-135 000
	<b>-357 500</b>	<b>-355 248</b>	<b>-355 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-1 408 000	-1 379 780	-1 311 000
	<b>-1 408 000</b>	<b>-1 379 780</b>	<b>-1 311 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-20 000	-17 680	-25 000
Juridiska åtgärder	-25 000	0	-25 000
Inkassering avgift/hyra	-10 000	-1 906	-10 000
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 375	-15 000
Föreningskostnader	-50 000	-43 538	-40 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-1 658	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-158	0
Förvaltningsarvode	-160 000	-151 800	-160 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	-7 375	-10 000
Administration	-20 000	-4 568	-20 000
Korttidsinventarier	-10 000	-20 854	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 310	-10 000
	<b>-345 000</b>	<b>-274 222</b>	<b>-345 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-48 000	-48 000	-48 000
Lön - fastighetsskötsel	-20 000	-21 500	-20 000
Styrelsearvode	-230 000	-230 000	-230 000
Övriga arvoden	-10 000	-9 000	-10 000
Arvoden ej styrelsemedlemmar	-20 000	-13 000	-20 000
Bilersättning skattefri	-6 000	-4 181	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-82 000	-91 259	-90 000
FORA	-5 000	-2 731	-5 000
	<b>-421 000</b>	<b>-419 671</b>	<b>-429 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 112 000	-1 111 552	-350 000
Förbättringar	-53 000	-52 922	-53 000
Markanläggning	-47 000	-47 232	-47 000
	<b>-1 212 000</b>	<b>-1 211 707</b>	<b>-450 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-11 168 500</b>	<b>-12 071 468</b>	<b>-10 770 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>340 500</b>	<b>-560 855</b>	<b>750 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2 704	15 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	249	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	549	0
Låneräntor	-1 125 000	-1 261 280	-1 439 000
	<b>-1 125 000</b>	<b>-1 257 778</b>	<b>-1 424 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-784 500</b>	<b>-1 818 633</b>	<b>-674 000</b>