

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderbyhus nr 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2021.
- 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

Michéle Carlström	Ledamot
Göran Gyllstedt	Ledamot
Anna Gyllstedt	Ledamot
Iréne Hedin	Ledamot
Ari Laine	Ledamot

Hans Andersson	Suppleant
Uno Ersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Uno Ersson, Göran Gyllstedt och Iréne Hedin.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Siw Alderstad
Kicki Laine
Gith-Marie Noroozi-Manesh Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-10.

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

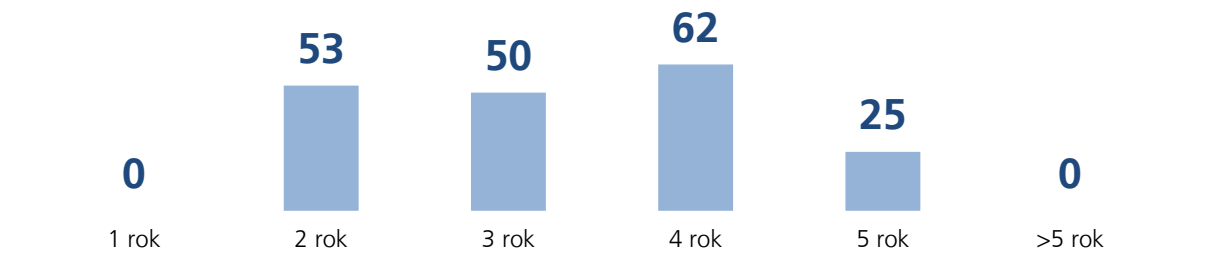
Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 619 m², varav 17 619 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 190 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor: 3 st
Samlingslokaler: 2 st
Bastuar: 2 st

Förrådsbyggnader: 16 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,
varav en i bruk
Fem i gröna, fem i röda och sex i
gula området inkl. 3 soprum

Inkl. gästparkering

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ramper	2016	Ramper till förråd
Spolning av avloppsstammar	2015	Rensat samtliga avloppsstammar inomhus och brunnar utomhus
P-platser	2015 - 2016	Nya skyltar och stolpar
Renoverat stora lekplatsen	2014 - 2016	Renoverat lekutrustning, monterat en gungbräda och nya fjädergungor
Nya entrégolv	2014	Utanför gröna och gula tvättstugan samt expeditionen
Rengöring av ventilationskanaler	2014	Rengöring av samtliga till- och frånluftskanaler
Renovering av asfalt	2013 - 2014	Garage, p.platser och nya farthinder
Målning av fasader inklusive byte av dålig panel	2012 - 2016	Gröna, röda och gula området
Renovering av innergårdar	2011 - 2014	Trekanten 2011, Plommonplan 2012, Bakfickan och Äppelgården 2013/2014
Omläggning av yttertak	2011 - 2016	Under 2011 - 2016 har sammanlagt 154 av 206 tak lagts om
Renovering och målning av fönster	2011 - 2013	Gröna området 2011, röda området 2012, gula området 2013
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
Omläggning av yttertak	2017 - 2018	Projektet, som startade 2011, omfattar omläggning av 206 tak varav 52 under 2017 - 2018
Renovering av samlingslokaler	2017 - 2018	
Byte av utrustning i tvättstugor	2017 - 2020	Baserat på inventering som görs 2017
Renovering av bad och duschrum	2017 - 2021	I samarbete med berörda medlemmar
Renovering av innergårdar	2017- 2018	Grillgården och Päröplan 2017-2018.
Byte av dålig panel och målning av fasader	2017- 2018	Gula området byte av dålig panel 2017. Målning 2017 och 2018
Renovering av garage	2019 - 2021	Byte av dålig panel, tak och målning
Inspektion av markdränering	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomiadministration	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
KabelTV	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. 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 du träffar någon ur styrelsen och är öppen tisdagar ojämförbara veckor mellan kl. 19.00-20.00

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

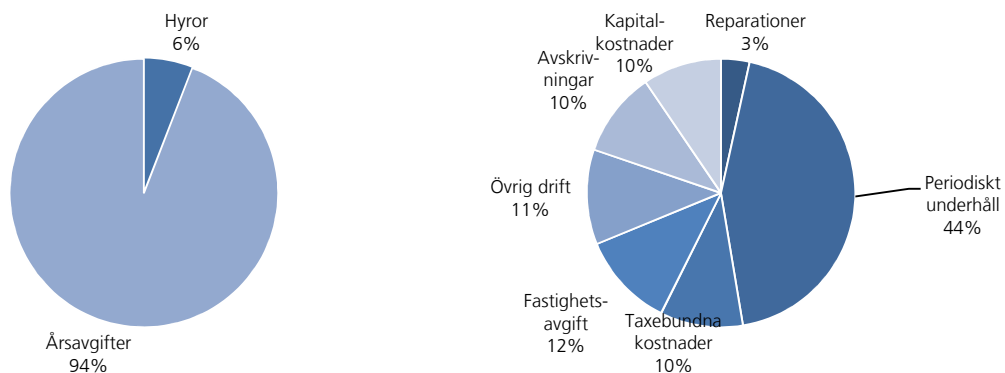
Föreningens samtliga lån finns placerade i Handelsbanken. Styrelsen har lyckats väl med villkorsändringar under budgetåret vilket resulterat i ytterligare minskning av våra räntekostnader. Därför kan styrelsen genomföra stora renoveringar även under 2017 samtidigt som våra avgifter kommer att vara oförändrade.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 892 112	4 898 241
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 542 270	11 510 614
Finansiella intäkter	1 071	3 502
	11 543 341	11 514 116
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 557 052	10 859 762
Finansiella kostnader	1 136 200	1 261 280
Ökning av kortfristiga fordringar	27 723	3 546
Minskning av långfristiga skulder	421 392	351 396
Minskning av kortfristiga skulder	221 454	44 262
	11 363 821	12 520 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 071 632	3 892 112
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	179 521	-1 006 130

*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 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman valde den 10 april 2016 en ny suppleant till styrelsen, Uno Ersson. Övriga i styrelsen fick förnyat förtroende. Vid sitt konstituerande möte valde styrelsen Göran Gyllstedt till ordförande, Ari Laine till vice ordförande och Anna Gyllstedt till sekreterare.

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

Inför budgetarbetet hösten 2016 uppdaterades styrelsen underhållsplanen för perioden 2017-2021.

Under perioden april t.o.m. december 2016 har följande gjorts:

- * Bytt ut dålig panel i gula området
- * Lagt om 40 stycken tak
- * Behandlat och beslutat i 30 bygglovsärenden
- * Upprättat 13 avtal för renovering av bad- och duschrum
- * Gett ut 3 byblad
- * Två städdagar, en i maj och en i oktober
- * Rengörning av soprum och sopkärl, en i maj och en i oktober
- * Ny vägbom vid Järnåldersringen 617
- * Ny kyl/frys i gröna lokalen
- * Fixargruppen gjort nya skyltar till p-platser och lekparken m m
- * Trädgårdsgruppen har gjort insatser gällande utemiljön
- * Servicegruppen hjälpt till med inventering och inköp

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 190 st
Överlåtelser under året: 18 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 287
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 289

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	617	616	605
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 905	4 929	4 949	4 969
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	15	16
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	34	31	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	72	112	168
Soliditet (%)	6	7	8	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-362	-1 819	-1 114	248
Nettoomsättning (tkr)	11 535	11 511	11 535	11 537

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 17 619 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 026 240	0	0	5 026 240
Upplåtelseavgifter	30 006	0	0	30 006
Fond för yttre underhåll	574 308	574 308	-574 308	574 308
S:a bundet eget kapital	5 630 554	574 308	-574 308	5 630 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	609 847	-574 308	-1 244 325	2 428 480
Årets resultat	-361 617	-361 617	1 818 633	-1 818 633
S:a fritt eget kapital	248 230	-935 925	574 308	609 847
S:a eget kapital	5 878 784	-361 617	0	6 240 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-361 617
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 184 155
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-574 308
summa balanserat resultat	248 230

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	248 230
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 535 445	11 510 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 825	3
Summa rörelseintäkter		11 542 270	11 510 614
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 749 540	-10 165 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-396 235	-274 222
Personalkostnader	Not 6	-411 277	-419 671
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 211 706	-1 211 707
Summa rörelsekostnader		-10 768 758	-12 071 468
RÖRELSERESULTAT		773 512	-560 855
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 071	3 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 136 200	-1 261 280
Summa finansiella poster		-1 135 129	-1 257 778
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-361 617	-1 818 633
ÅRETS RESULTAT		-361 617	-1 818 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	89 363 445	90 575 151
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 363 445	90 575 151
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 368 445	90 580 151
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 156 614	3 956 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	273 320	266 098
Summa kortfristiga fordringar		4 429 934	4 222 691
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 429 934	4 222 691
SUMMA TILLGÅNGAR		93 798 379	94 802 842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 056 246	5 056 246
Fond för yttre underhåll	Not 13	574 308	574 308
Summa bundet eget kapital		5 630 554	5 630 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		609 847	2 428 480
Årets resultat		-361 617	-1 818 633
Summa fritt eget kapital		248 230	609 847
SUMMA EGET KAPITAL		5 878 784	6 240 401
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	86 006 622	86 498 010
Summa långfristiga skulder		86 006 622	86 498 010
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	421 392	351 396
Leverantörsskulder		170 364	478 299
Skatteskulder		158 801	133 216
Övriga skulder		121 352	126 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 041 065	975 099
Summa kortfristiga skulder		1 912 973	2 064 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 798 379	94 802 842

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2016	2015
Byggnader	100	100
Bredband	10	10
Markanläggning	10	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	10 858 055	10 864 309
Hyror parkering	200 390	194 250
Hyror garage	468 800	443 850
Hyror förråd	8 400	8 400
Öresutjämning	-200	-198
	11 535 445	11 510 611

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	6 825	3
	6 825	3

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	187 000	180 125
	Gård	180	198
	Serviceavtal	15 232	10 761
	Förbrukningsmateriel	15 790	22 581
	Fordon	1 637	0
		219 839	213 665
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 184	1 194
	Tvättstuga	33 372	10 184
	Bastu	8 260	0
	Lås	2 399	5 364
	VVS	26 001	77 923
	Värmeanläggning/undercentral	64 996	84 442
	Ventilation	108 890	162 457
	Elinstallationer	2 967	6 283
	Tak	4 975	0
	Mark/gård/utemiljö	27 890	1 500
	Garage/parkering	0	250
	Skador/klotter/skadegörelse	10 000	0
	Vattenskada	59 482	54 214
	Övrigt	53 489	0
		404 905	403 811
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	68 853	0
	Värmeanläggning	521 142	1 279 344
	Tak	3 046 837	1 766 927
	Fasad	1 539 761	3 583 899
	Mark/gård/utemiljö	39 158	17 284
	Garage/parkering	0	70 000
		5 215 751	6 717 454
	Taxebundna kostnader		
	El	267 596	244 959
	Vatten	568 265	590 580
	Sophämtning/renhållning	307 039	246 521
	Grovsopor	43 595	13 851
		1 186 496	1 095 911
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	222 199	220 032
	Kabel-TV	138 356	135 216
		360 555	355 248
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 361 994	1 379 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 749 540	10 165 869

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	27 775	17 680
	Juridiska Åtgärder	104 207	0
	Inkassering avgift/hyra	1 906	1 906
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	15 375
	Föreningskostnader	58 204	43 538
	Styrelseomkostnader	623	1 658
	Fritids- och trivselkostnader	468	158
	Förvaltningsarvode	157 988	151 800
	Förvaltningsarvoden övriga	7 406	7 375
	Administration	7 831	4 568
	Korttidsinventarier	6 142	20 854
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 310	9 310
		396 235	274 222
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och valberedning	240 000	239 000
	Löner	76 500	82 500
	Kostnadsersättningar	4 441	4 181
	Sociala kostnader	90 336	93 990
		411 277	419 671
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 111 552	1 111 552
	Förbättringar	52 922	52 922
	Markanläggning	47 232	47 232
		1 211 706	1 211 707

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 667 760	114 667 760
	Utgående anskaffningsvärde	114 667 760	114 667 760
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 092 609	-22 880 902
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 211 706	-1 211 707
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 304 315	-24 092 609
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 363 445	90 575 151
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 148 525	2 148 525
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 116 000	91 116 000
	Taxeringsvärde mark	100 320 000	100 320 000
		191 436 000	191 436 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	191 436 000	191 436 000
		191 436 000	191 436 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	507 493	507 493
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	507 493	507 493
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-507 493	-507 493
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-507 493	-507 493
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	109 886
	Osäkra kundfordringar	0	-109 886
	Skattekonto	84 982	64 481
	Klientmedel hos SBC	1 793 468	1 614 176
	Placeringskonto hos SBC	2 278 164	2 277 936
	Fordringar	0	7 490
	Värdereglering kortfristig fordring	0	-7 490
		4 156 614	3 956 593
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	225 522	222 199
	Kabel-TV	35 238	34 589
	Snöröjning	3 250	0
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 310	9 310
		273 320	266 098
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	574 308	1 828 274
	Reservering enligt stadgar	574 308	574 308
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-574 308	-1 828 274
	Vid årets slut	574 308	574 308

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,100 %	18 459 020	18 459 020	2019-06-30
Handelsbanken	1,050 %	10 188 780	10 188 780	2019-10-30
Handelsbanken	1,050 %	6 930 004	7 000 000	2017-12-01
Handelsbanken	1,570 %	7 728 158	7 728 158	2017-12-01
Handelsbanken	1,100 %	18 675 979	18 675 979	2019-12-30
Handelsbanken	1,050 %	16 544 631	16 896 027	2019-01-30
Handelsbanken	1,050 %	7 901 442	7 901 442	2018-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		86 428 014	86 849 406	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-421 392	-351 396	
		86 006 622	86 498 010	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 321 054 kr.

Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	108 620 700	108 620 700

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under perioden fram till årsstämman den 9 april 2017 har styrelsen:

- * Upphandlat avtal med AJS måleri om målning av gula området
- * Upphandlat avtal med byggnadssnickare Staffan Johansson för byte av dålig panel i gula området
- * Upphandlat avtal med Pettersson Tak och Bygg gällande takprojektet 2017
- * Gett ut ett byblad
- * Delat ut årsredovisning för 2016 till samtliga boende

Under 2017 kommer följande större underhåll att genomföras:

- * Måla 37 hus i gula området
- * Byta ut dålig panel och knutbrädor i gula området
- * 22 stycken yttertak att bytas i gröna och röda området
- * Nedtagning av träd och buskar intill garage
- * Renovering av innergården Grillgården
- * Påbörja byte av maskinparken i tvättstugor
- * Föreslå nya stadgar

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
El	31 209	26 303
Extern revisor	14 500	14 500
Ränta	5 056	38 659
Vattenskada	19 288	0
Snöröjning	16 000	8 000
Juridiska åtgärder	25 000	0
Avgifter och hyror	930 012	887 637
	1 041 065	975 099

Styrelsens underskrifter

SÖDERBY den 7 / 3 2017



Michèle Carlström
Ledamot



Göran Gyllstedt
Ledamot



Anna Gyllstedt
Ledamot



Hans Andersson
Påskrivande Suppleant



Ari Laine
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 3 2017
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Extern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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.
- skaffar jag mig en förståelse 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderbyhus nr 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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:

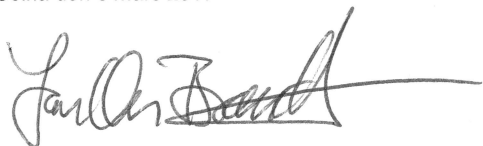
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 8 mars 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	10 864 000	10 858 055	10 864 000
Hyror parkering	196 000	200 390	192 000
Hyror garage	462 000	468 800	445 000
Hyror förråd	8 000	8 400	8 000
Öresutjämning	0	-200	0
Övriga intäkter	0	6 825	0
	11 530 000	11 542 270	11 509 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-200 000	-187 000	-200 000
Gård	0	-180	0
Serviceavtal	-20 000	-15 232	-15 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-15 790	-30 000
Fordon	0	-1 637	0
	-250 000	-219 839	-245 000
Reparationer			
Gemensamma utrymmen	0	-2 184	-30 000
Tvättstuga	-30 000	-33 372	-30 000
Bastu/pool	-10 000	-8 260	-25 000
Lås	-30 000	-2 399	-10 000
VVS	-10 000	-26 001	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	-70 000	-64 996	-80 000
Ventilation	-30 000	-108 890	-40 000
Elinstallationer	-10 000	-2 967	-20 000
Tak	0	-4 975	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-27 890	-10 000
Garage/parkering	-10 000	0	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-10 000	-10 000
Vattenskada	-100 000	-59 482	-100 000
Övrigt	-60 000	-53 489	-60 000
	-380 000	-404 905	-435 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-50 000	-68 853	-100 000
Tvättstuga	-150 000	0	-150 000
Värmeanläggning	-600 000	-521 142	-600 000
Ventilation	-80 000	0	0
Tak	-1 800 000	-3 046 837	-3 200 000
Fasad	-2 700 000	-1 539 761	-1 500 000
Mark/gård/utemiljö	-75 000	-39 158	-80 000
	-5 455 000	-5 215 751	-5 630 000
Taxebundna kostnader			
El	-265 000	-267 596	-276 000
Vatten	-600 000	-568 265	-570 000
Sophämtning/renhållning	-310 000	-307 039	-244 000
Grovsopor	-30 000	-43 595	-25 000
	-1 205 000	-1 186 496	-1 115 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-226 000	-222 199	-222 500
Kabel-TV	-135 000	-138 356	-135 000
	-361 000	-360 555	-357 500

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-1 347 000	-1 408 280	-1 408 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	46 286	0
	-1 347 000	-1 361 994	-1 408 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-25 000	-27 775	-20 000
Juridiska Åtgärder	-25 000	-104 207	-25 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 906	-10 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 375	-15 000
Föreningskostnader	-50 000	-58 204	-50 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-623	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-468	0
Förvaltningsarvode	-164 000	-157 988	-160 000
Förvaltningsarvodena övriga	-15 000	-7 406	-15 000
Administration	-10 000	-7 831	-20 000
Korttidsinventarier	-10 000	-6 142	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 310	-10 000
	-339 000	-396 235	-345 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-48 000	-48 000	-48 000
Lön - fastighetsskötsel	-23 000	-22 500	-20 000
Styrelsearvode	-235 000	-230 000	-230 000
Övriga arvoden	-10 000	-10 000	-10 000
Arvoden ej styrelsemedlemmar	-5 000	-6 000	-20 000
Bilersättning skattefri	-6 000	-4 441	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-70 000	-86 642	-82 000
Löneskatt	0	-231	0
FORA	-5 000	-3 463	-5 000
	-402 000	-411 277	-421 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 112 000	-1 111 552	-1 112 000
Förbättringar	-53 000	-52 922	-53 000
Markanläggning	0	-47 232	-47 000
	-1 165 000	-1 211 706	-1 212 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 904 000	-10 768 758	-11 168 500
RÖRELSERESULTAT	626 000	773 512	340 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	289	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	173	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	609	0
Låneräntor	-990 000	-1 136 200	-1 125 000
	-990 000	-1 135 129	-1 125 000
RESULTAT	-364 000	-361 617	-784 500