

# 2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Söderbyhus nr 2



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2019 och 2023.
- 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 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 2017-12-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Michèle Dahlström	Ledamot
Göran Gyllstedt	Ledamot
Iréne Hedin	Ledamot
Ari Laine	Ledamot
Jacob Lindblom	Ledamot

Hans Andersson	Suppleant
Karuna Lindblom	Suppleant

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

Hans Andersson, Göran Gyllstedt, Iréne Hedin och Ari Laine.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

### Valberedning

Jessica Kallin  
Gith-Marie Noroozi-Manesh Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

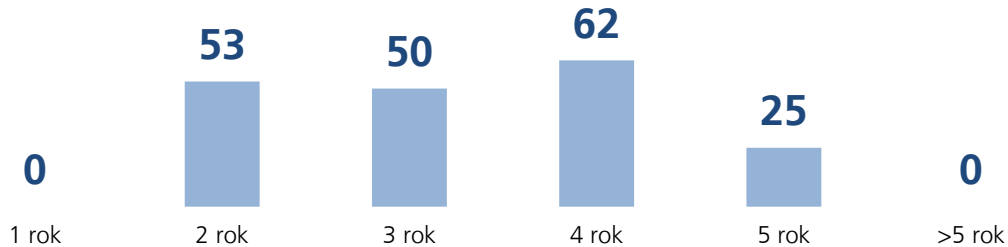
Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1985.

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: 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. 19 gästparkeringar

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023.  
Underhållsplanen uppdaterades Hösten 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Gröna lokalen	2018	Renoverat gröna samlingslokalen
Garage	2018	Renoverat 3 garagelängor
Nya stadgar	2017	Nya stadgar 2017-12-01
Tvättmaskiner	2017 - 2018	Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugorna
Förråd	2017 - 2018	Nya armaturer i förråd, tvättstugor och soprum
Soprum	2017	Målat samtliga soprum
Ramper	2016	Ramper till förråd
P-platser	2015 - 2016	Nya skyltar och stolpar
Spolning av avloppsstammar	2015	Rensat samtliga avloppsstammar inomhus och brunnar utomhus
Renoverat stora lekplatsen	2014 - 2017	Renoverat lekutrustning, monterat en gungbräda och nya fjädergungor. Målat klätterställningen. Sjörovarskepp ersatt tidigare tågagn.
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 - 2018	Klart hösten 2018
Omläggning av yttertak	2011 - 2018	Under 2011 - 2018 har samtliga 206 tak lagts om
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 2012 och gula området 2013
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Lekplatsen	2019	Omfattande renovering av lekplatsen
Radon	2019	Mätning av eventuell radon i 15 hus.
Asfaltering	2019 - 2020	Reparation av gator och brunnar
Garagelängor 9 stycken	2019 - 2020	Byte av dålig panel och målning.
Fönster	2019 - 2021	Renovering och målning av fönster, gröna 2019, röda 2020 och gula 2021.
Värmeanläggning	2019 - 2023	Renovering/byte av värmeanläggningar
Renovering av bad och duschrum	2019 - 2023	I samarbete med berörda medlemmar
Altandörrar	2019 - 2023	Byta av skeva/sneda altandörrar
Inspektion av markdränering	2021	
Fasadvätt	2022	Tvättning/rengöring av husens fasader

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomiadministration	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	ComHem
Snöröjning	Plog och Markttjänst
Årlig kontroll/service av tvättstugornas maskinpark	Söderkyl AB
Service av ventilation	TEBE Vent Service AB
Service av värmepannor	Haninge El och VVS AB
Kontroll av parkeringsbestämmelser	Q-park AB
Årlig kontroll/service av brandsläckare	Haninge Brandredskap AB

## Övrig information

### Övrig information

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

Styrelsen har tre 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 styrelsen ger ut 4 gånger per år
- \* Expeditionen, där träffar du något från styrelsen. Den är öppen tisdagar ojämnta veckor mellan kl. 19.00 - 20.00

## Föreningens ekonomi

### FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens ekonomi är god.

Föreningens samtliga lån finns placerade i Handelsbanken. Styrelsen har återkommande samtal med vår kontaktman på Handelsbanken gällande föreningens omplacering av våra lån. Under 2018 har endast ett lån omplacerats. Även detta lån till en något lägre ränta än tidigare. Våra räntekostnader minskar därmed ytterligare.

Styrelsen har beslutat att från 2019-01-01 höja nuvarande amorteringar av våra lån från 421.000 kr/åt till 841.000 kr/år.

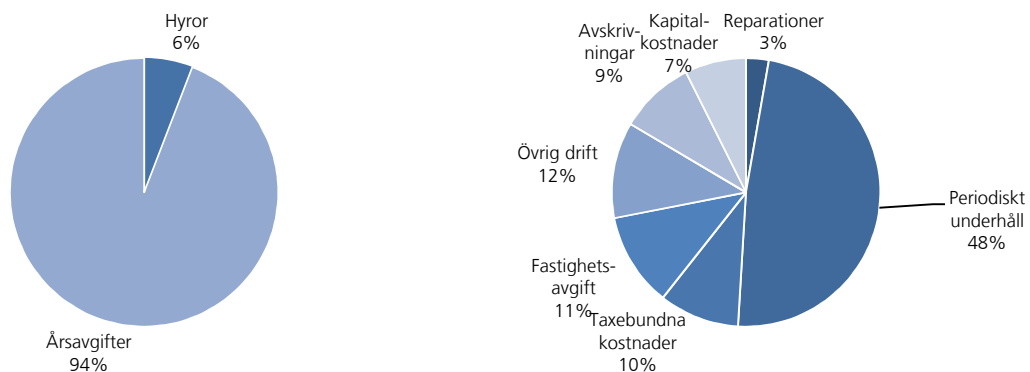
Styrelsen kan ändå under nästa år genomföra stora renoveringar utan att behöva ändra våra avgifter.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har styrelsen hösten 2018 upprättat en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 573 134</b>	<b>4 071 632</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	11 539 563	11 689 177
Finansiella intäkter	76	136
Ökning av kortfristiga skulder	99 874	0
	<b>11 639 513</b>	<b>11 689 313</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 175 707	9 581 261
Finansiella kostnader	895 688	985 022
Ökning av kortfristiga fordringar	1 205	65 045
Minskning av långfristiga skulder	2 421 392	415 559
Minskning av kortfristiga skulder	0	140 924
	<b>13 493 992</b>	<b>11 187 812</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 718 655</b>	<b>4 573 134</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 854 479</b>	<b>501 501</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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### UNDER PERIODEN APRIL T.O.M. DECEMBER 2018 HAR FÖLJANDE GJORTS:

- \* Bytt ut dålig panel i gula området
- \* Målat 34 hus i gula området
- \* Bytt ut dålig panel på 3 garagelängor
- \* Målat 3 garagelängor
- \* Nya armaturer på garage och fasader
- \* Lagt om 28 tak
- \* Nya tvättmaskiner och torkskåp i gröna och röda tvättstugan
- \* Anpassat och hanterat föreningens verksamhet enligt ny lag från 25 maj 2018, GDPR
- \* Nya armaturer i soprum och tvättstugor
- \* Gett ut 3 Byblad
- \* Två städdagar, en i maj och en i oktober
- \* Behandlat och beslutat i 28 bygglovsärenden
- \* Upprättat 11 avtal för renovering av bad- och duschrum
- \* Trädgårds- och fixargruppen gjort insatser gällande vår utemiljö och övrig gemensam egendom

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 190 st  
Överlåtelse under året: 18 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 290  
Tillkommande medlemmar: 25  
Avgående medlemmar: 33  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 282

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	617	617	616	617
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 744	4 882	4 905	4 929
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	15	14
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	24	32	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	51	56	64	72
Soliditet (%)	6	6	6	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-643	-41	-362	-1 819
Nettoomsättning (tkr)	11 540	11 545	11 535	11 511

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



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	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	1 722 924	574 308	0	1 148 616
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 779 170</b>	<b>574 308</b>	<b>0</b>	<b>6 204 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-941 551	-574 308	-41 165	-326 078
Årets resultat	-643 308	-643 308	41 165	-41 165
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 584 859</b>	<b>-1 217 616</b>	<b>0</b>	<b>-367 243</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 194 311</b>	<b>-643 308</b>	<b>0</b>	<b>5 837 619</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-643 308
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-367 243
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-574 308
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 584 859</b>

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

1 500 000
<b>-84 859</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 539 563	11 545 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	143 768
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 539 563</b>	<b>11 689 177</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-9 400 139	-8 759 430
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 135	-352 561
Personalkostnader	Not 6	-473 433	-469 271
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 111 552	-1 164 194
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 287 259</b>	<b>-10 745 456</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>252 304</b>	<b>943 721</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-895 688	-985 022
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-895 612</b>	<b>-984 886</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-643 308</b>	<b>-41 165</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-643 308</b>	<b>-41 165</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	87 087 698	88 199 251
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 087 698</b>	<b>88 199 251</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>87 092 698</b>	<b>88 204 251</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		25	-20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 848 899	4 703 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	294 283	293 123
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 143 207</b>	<b>4 996 481</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 143 207</b>	<b>4 996 481</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 235 905</b>	<b>93 200 732</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 056 246	5 056 246
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 722 924	1 148 616
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 779 170</b>	<b>6 204 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-941 551	-326 078
Årets resultat		-643 308	-41 165
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 584 859</b>	<b>-367 243</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 194 311</b>	<b>5 837 619</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	82 750 063	85 591 063
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>82 750 063</b>	<b>85 591 063</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	841 000	421 392
Leverantörsskulder		284 937	125 738
Skatteskulder		139 508	153 163
Övriga skulder		131 601	131 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	894 486	940 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 291 531</b>	<b>1 772 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 235 905</b>	<b>93 200 732</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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.

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	10 864 316	10 864 316
Hyror parkering	204 600	210 550
Hyror garage	463 147	462 350
Hyror förråd	7 700	8 400
Öresutjämning	-200	-207
	<b>11 539 563</b>	<b>11 545 409</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	144 767
Övriga intäkter	0	-999
	<b>0</b>	<b>143 768</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	210 688	167 813
	Gemensamma utrymmen	847	0
	Gård	0	6 315
	Serviceavtal	26 217	22 496
	Förbrukningsmateriel	11 291	19 191
	Fordon	0	377
		<b>249 043</b>	<b>216 192</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	16 793	11 861
	Sophantering/återvinning	0	18 042
	Bastu/pool	44 739	0
	Lås	3 566	50 234
	VVS	25 075	46 202
	Värmeanläggning/undercentral	112 057	94 162
	Ventilation	63 721	22 764
	Elinstallationer	3 550	16 163
	Tak	1 733	0
	Garage/parkering	0	8 625
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 125
	Vattenskada	63 972	142 651
	Övrigt	0	64 415
		<b>335 206</b>	<b>486 244</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	19 312	69 567
	Tvättstuga	386 625	195 704
	Värmeanläggning	850 873	451 187
	Ventilation	44 858	63 000
	Tak	2 137 650	1 692 929
	Fasad	1 914 609	2 731 394
	Balkonger/altaner	12 406	0
	Mark/gård/utemiljö	17 880	105 393
	Garage/parkering	485 225	0
		<b>5 869 438</b>	<b>5 309 174</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	284 378	282 385
	Vatten	606 215	422 576
	Sophämtning/renhållning	262 569	302 400
	Grovsopor	31 312	0
		<b>1 184 474</b>	<b>1 007 361</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	248 044	225 522
	Kabel-TV	143 465	140 903
		<b>391 509</b>	<b>366 425</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>1 370 469</b>	<b>1 374 034</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>9 400 139</b>	<b>8 759 430</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	26 708	21 539
	Juridiska åtgärder	0	39 631
	Inkassering avgift/hyra	1 906	1 906
	Hysesförluster	1	150
	Revisionsarvode extern revisor	15 134	14 375
	Föreningskostnader	48 685	43 065
	Styrelseomkostnader	4 090	3 183
	Fritids- och trivselkostnader	1 221	0
	Förvaltningsarvode	168 439	162 320
	Förvaltningsarvoden övriga	9 750	19 875
	Administration	14 488	20 882
	Korttidsinventarier	2 403	15 318
	Tidningar facklitteratur	0	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 310	9 310
		<b>302 135</b>	<b>352 561</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	300 000	295 000
	Löner	70 500	70 500
	Kostnadsersättningar	3 183	4 633
	Sociala kostnader	99 750	99 138
		<b>473 433</b>	<b>469 271</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 111 552	1 111 552
	Förbättringar	0	52 642
		<b>1 111 552</b>	<b>1 164 194</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-26 468 509	-25 304 315
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 111 552	-1 164 194
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-27 580 061</b>	<b>-26 468 509</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>87 087 698</b>	<b>88 199 251</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 148 525	2 148 525
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	91 116 000	91 116 000
	Taxeringsvärde mark	100 320 000	100 320 000
		<b>191 436 000</b>	<b>191 436 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	191 436 000	191 436 000
		<b>191 436 000</b>	<b>191 436 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	451 485	451 485
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>451 485</b>	<b>451 485</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-451 485	-451 485
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-451 485</b>	<b>-451 485</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	56 008	56 008
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>56 008</b>	<b>56 008</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-56 008	-56 008
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-56 008</b>	<b>-56 008</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000	
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattkonto	130 244	130 244	
	Klientmedel hos SBC	2 440 491	2 294 970	
	Placeringskonto hos SBC	278 164	2 278 164	
		<b>2 848 899</b>	<b>4 703 378</b>	
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Försäkring	248 046	248 044	
	Kabel-TV	36 737	35 769	
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 500	9 310	
		<b>294 283</b>	<b>293 123</b>	
<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	1 148 616	574 308	
	Reservering enligt stadgar	574 308	574 308	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 722 924</b>	<b>1 148 616</b>	
<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Handelsbanken	1,100 %	18 459 020	18 459 020
	Handelsbanken	1,050 %	10 188 780	10 188 780
	Handelsbanken	1,050 %	6 795 845	6 865 841
	Handelsbanken	1,050 %	7 728 158	7 728 158
	Handelsbanken	1,100 %	18 675 979	18 675 979
	Handelsbanken	1,050 %	15 841 839	16 193 235
	Handelsbanken	1,050 %	5 901 442	7 901 442
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>83 591 063</b>	<b>86 012 455</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-841 000	-421 392
			<b>82 750 063</b>	<b>85 591 063</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 386 063 kr.

<b>Not 16</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	108 620 700	108 620 700

<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	El	32 891	32 376
	Extern revisor	15 000	14 500
	Ränta	19 930	35 576
	Avgifter och hyror	822 665	858 007
	Snöröjning	4 000	0
		<b>894 486</b>	<b>940 459</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

**UNDER PERIODEN FRAM TILL ÅRSSTÄMMAN DEN 7 APRIL 2019 HAR STYRELSEN:**

- \* Upphandlat med AJS måleri om renovering av fönster och målning av 5 garagelängor
- \* Upphandlat med byggnadssnickare Staffan Johansson om byte av dålig panel på 5 garagelängor
- \* Upphandlat med Oves Asfalterings AB om asfaltering av våra gator
- \* Upphandlat med företaget, 2 andra hjälpen, gällande renovering av lekparken
- \* Förbättrat belysning i föreningens lyktstolpar (LED)
- \* Genomfört mätning av eventuell radon i 15 hus
- \* Gett ut ett Byblad
- \* Delat ut årsredovisning för 2018 till samtliga medlemmar
- \* Kallat till årsstämman söndagen den 7 april 2019

**UNDER 2019 KOMMER FÖLJANDE STÖRRE UNDERHÅLL ATT GENOMFÖRAS:**

- \* Renovera fönster i gröna området
- \* Renovera och måla 5 garagelängor
- \* Renovera lekparken
- \* Asfaltering d.v.s. reparation av gator och brunnar

---


## Styrelsens underskrifter


---


HANINGE den 1 / 1 3 2019

  
Michèle Dahlström  
Ledamot

  
Göran Gyllstedt  
Ledamot

  
Iréne Hedin  
Ledamot

  
Ari Laine  
Ledamot

  
Jacob Lindblom  
Ledamot

Vår  
revisionsberättelse har lämnats den 4 / 3 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2 för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderbyhus nr 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 4 mars 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	10 864 000	10 864 316	10 864 000
Hyror parkering	206 000	204 600	209 400
Hyror garage	465 000	463 147	457 200
Hyror förråd	8 000	7 700	8 400
Öresutjämning	0	-200	0
	<b>11 543 000</b>	<b>11 539 563</b>	<b>11 539 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-200 000	-210 688	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-847	0
Serviceavtal	-20 000	-26 217	-20 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-11 291	-30 000
	<b>-240 000</b>	<b>-249 043</b>	<b>-250 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	-15 000	-16 793	-15 000
Bastu/pool	-10 000	-44 739	-10 000
Lås	-10 000	-3 566	-10 000
VVS	-30 000	-25 075	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-112 057	-100 000
Ventilation	-100 000	-63 721	-25 000
Elinstallationer	-80 000	-3 550	-10 000
Tak	0	-1 733	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-10 000
Garage/parkering	0	0	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-5 000
Vattenskada	-150 000	-63 972	-100 000
	<b>-500 000</b>	<b>-335 206</b>	<b>-325 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-50 000	-19 312	-40 000
Tvättstuga	0	-386 625	-450 000
Värmeanläggning	-800 000	-850 873	-600 000
Ventilation	-95 000	-44 858	-240 000
Tak	-50 000	-2 137 650	-2 300 000
Fasad	0	-1 914 609	-1 850 000
Fönster	-1 400 000	0	0
Balkonger/altaner	-100 000	-12 406	-100 000
Mark/gård/utemiljö	-800 000	-17 880	-50 000
Garage/parkering	-900 000	-485 225	-500 000
	<b>-4 195 000</b>	<b>-5 869 438</b>	<b>-6 130 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-278 000	-284 378	-265 000
Vatten	-550 000	-606 215	-500 000
Sophämtning/renhållning	-346 000	-262 569	-330 000
Grovsopor	-50 000	-31 312	-30 000
	<b>-1 224 000</b>	<b>-1 184 474</b>	<b>-1 125 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-250 000	-248 044	-245 000
Kabel-TV	-100 000	-143 465	-135 000
	<b>-350 000</b>	<b>-391 509</b>	<b>-380 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-1 347 000	-1 435 770	-1 347 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	65 301	0
	<b>-1 347 000</b>	<b>-1 370 469</b>	<b>-1 347 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-30 000	-26 708	-25 000
Juridiska åtgärder	-25 000	0	-25 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 906	-5 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 134	-15 000
Föreningskostnader	-50 000	-48 685	-50 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-4 090	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 221	0
Förvaltningsarvode	-175 000	-168 439	-170 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	-9 750	-15 000
Administration	-15 000	-14 488	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	-2 403	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 310	-10 000
	<b>-355 000</b>	<b>-302 135</b>	<b>-345 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-48 000	-48 000	-48 000
Lön - fastighetsskötsel	-25 000	-22 500	-23 000
Styrelsearvode	-285 000	-285 000	-285 000
Övriga arvoden	-15 000	-15 000	-15 000
Arvoden ej styrelsemedlemmar	0	0	-5 000
Bilersättning skattefri	-6 000	-3 183	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-75 000	-96 517	-70 000
FORA	-5 000	-3 233	-5 000
	<b>-459 000</b>	<b>-473 433</b>	<b>-457 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 112 000	-1 111 552	-1 165 000
	<b>-1 112 000</b>	<b>-1 111 552</b>	<b>-1 165 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-9 782 000</b>	<b>-11 287 259</b>	<b>-11 524 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 761 000</b>	<b>252 304</b>	<b>15 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	76	0
Låneräntor	-900 000	-895 641	-950 000
Övriga räntekostnader	0	-47	0
	<b>-900 000</b>	<b>-895 612</b>	<b>-950 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>861 000</b>	<b>-643 308</b>	<b>-935 000</b>