

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderbyhus nr 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, 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 2017 och 2022.
- 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

Michéle Dahlström	Ledamot
Göran Gyllstedt	Ledamot
Anna Gyllstedt	Ledamot
Iréne Hedín	Ledamot
Ari Laine	Ledamot

Hans Andersson	Suppleant
Albin Kling	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Michéle Dahlström, Anna Gyllstedt, Albin Kling och Ari Laine.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Siw Alderstad
Jessica Kallin
Gith-Marie Noroozi-Manesh Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-09.
Extra föreningsstämma hölls 2017-10-22. Extra stämmor 2017-09-17 och 2017-10-22 med anledning av nya stadgar.

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

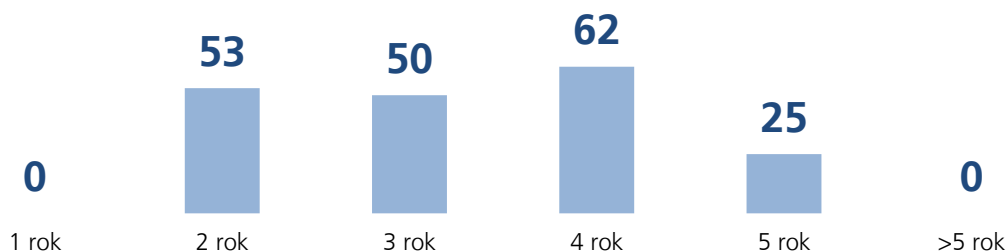
Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 619 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 2017 och sträcker sig fram till 2022.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya stadgar	2017	Nya stadgar 2017-12-01
Tvättmaskiner	2017	Nya tvättmaskiner och torkskåp i gula tvättstugan
Soprum	2017	Målat samtliga soprum
Förråd	2017	Nya armaturer i förråd
Gröna lokalen	2017	Renoverat gröna samlingslokalen
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.
Rengöring av ventilationskanaler	2014	Rengöring av samtliga till- och frånluftskanaler
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 - 2017	Gröna, röda och gula området
Omläggning av yttertak	2011 - 2017	Under 2011 - 2017 har sammanlagt 178 av 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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av yttertak	2018	Projektet, som startade 2011, omfattar omläggning av 206 tak varav 28 under 2018.
Byte av tvättmaskiner	2018	Tvättmaskiner och torkskåp i röda och gröna tvättstugan
Byte av dålig panel och målning av fasader	2018	Gula området. Byte av dålig panel och målning.
Renovering av innergård	2018	Päronplan 2018.
Renovering av garage	2018 - 2020	Byte av dålig panel och målning
Värmeanläggning	2018 - 2022	Renovering/byte av värmeanläggningar
Altandörrar	2018 - 2022	Byta av skeva/sneda altandörrar
Renovering av bad och duschrumb	2018 - 2022	I samarbete med berörda medlemmar
Asfaltering	2019	Asfaltering av gropar och spår
Inspektion av markdränering	2020	
Fasadvätt	2020 - 2022	Tvättning/rengöring av husens fasader
Fönster	2021 - 2023	Målning av fönster

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomiadministration	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Kabel-TV	ComHem
Snöröjning	Plog och Markttjänst
Underhåll av tvättstugor	Söderkyl AB
Ventilation	TEBE Vent Service AB
Underhåll av värmepannor	Haninge El och VVS AB
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 valberedning m.m.
- * Expeditionen, där du träffar någon ur styrelsen. Den är öppen tisdagar ojämnt veckor mellan kl. 19.00 - 20.00

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god

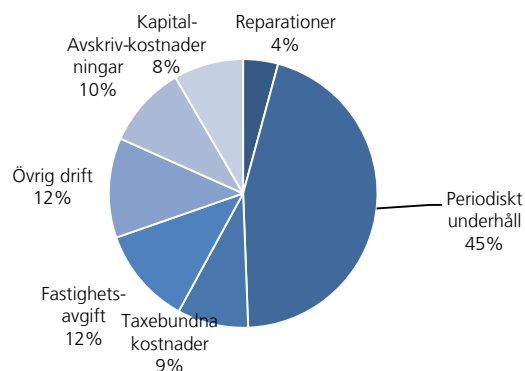
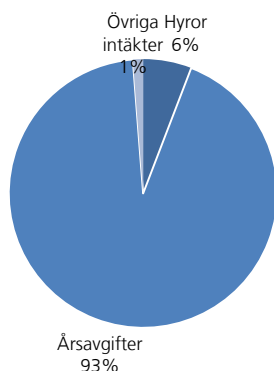
Föreningens samtliga lån finns placerade i Handelsbanken. Styrelsen har lyckats väl med villkorsändringar under budgetåret vilket resulterat i ytterligare minskning av våra räntekostnader. Därför kan styrelsen genomföra stora renoveringar även under 2018. Detta utan att behöva ändra våra avgifter.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har styrelsen hösten 2017 upprättat en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 071 632	3 892 112
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 689 177	11 542 270
Finansiella intäkter	136	1 071
	11 689 313	11 543 341
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 581 261	9 557 052
Finansiella kostnader	985 022	1 136 200
Ökning av kortfristiga fordringar	65 045	27 723
Minskning av långfristiga skulder	415 559	421 392
Minskning av kortfristiga skulder	140 924	221 454
	11 187 812	11 363 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 573 134	4 071 632
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	501 501	179 521

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman valde den 9 april 2017 en ny suppleant till styrelsen, Albin Kling. 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 2017 uppdaterade styrelsen underhållsplanen för perioden 2018 - 2022.

UNDER PERIODEN APRIL T.O.M. DECEMBER 2017 HAR FÖLJANDE GJORTS:

- * Bytt ut dålig panel i gula området
- * Målat 41 hus i gula området
- * Lagt om 22 tak
- * Nya tvättmaskiner och torkskåp i gula tvättstugan
- * Ersatt tågagnen med ett sjörövarskepp samt målat klätterställningen i lekparken.
- * Nya stadgar från den 1 december 2017
- * Målat samtliga soprum
- * Renoverat gröna samlingslokalen
- * Nya armaturer i förråd
- * Gett ut 3 Byblad
- * Två städdagar, en i maj och en i oktober
- * Behandlat och beslutat i 24 bygglovsärenden
- * Upprättat 11 avtal för renovering av bad- och duschrum
- * Fixargruppen har bland annat bytt ut ca 110 lås i våra elskåp samt medverkat vid renovering av gröna lokalen
- * Trädgårdsgruppen gjort insatser gällande vår utemiljö
- * Servicegruppen hjälpt till med inventering och inköp

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: 18
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 291

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	616	617	616
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 882	4 905	4 929	4 949
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	14	15
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	32	34	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	64	72	112
Soliditet (%)	6	6	7	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-41	-362	-1 819	-1 114
Nettoomsättning (tkr)	11 545	11 535	11 511	11 535

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	1 148 616	574 308	0	574 308
S:a bundet eget kapital	6 204 862	574 308	0	5 630 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-326 078	-574 308	-361 617	609 847
Årets resultat	-41 165	-41 165	361 617	-361 617
S:a ansamlad förlust	-367 243	-615 473	0	248 230
S:a eget kapital	5 837 619	-41 165	0	5 878 784

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-41 165
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	248 230
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-574 308
summa balanserat resultat	-367 243

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-367 243
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 545 409	11 535 445
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 768	6 825
Summa rörelseintäkter		11 689 177	11 542 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 759 430	-8 749 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 561	-396 235
Personalkostnader	Not 6	-469 271	-411 277
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 164 194	-1 211 706
Summa rörelsekostnader		-10 745 456	-10 768 758
RÖRELSERESULTAT		943 721	773 512
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	1 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 022	-1 136 200
Summa finansiella poster		-984 886	-1 135 129
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-41 165	-361 617
ÅRETS RESULTAT		-41 165	-361 617

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 199 251	89 363 445
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 199 251	89 363 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 204 251	89 368 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-20	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 703 378	4 156 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	293 123	273 320
Summa kortfristiga fordringar		4 996 481	4 429 934
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 996 481	4 429 934
SUMMA TILLGÅNGAR		93 200 732	93 798 379

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 056 246	5 056 246
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 148 616	574 308
Summa bundet eget kapital		6 204 862	5 630 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-326 078	609 847
Årets resultat		-41 165	-361 617
Summa fritt eget kapital		-367 243	248 230
SUMMA EGET KAPITAL		5 837 619	5 878 784
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	85 591 063	86 006 622
Summa långfristiga skulder		85 591 063	86 006 622
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	421 392	421 392
Leverantörsskulder		125 738	170 364
Skatteskulder		153 163	158 801
Övriga skulder		131 298	121 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	940 459	1 041 065
Summa kortfristiga skulder		1 772 049	1 912 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 200 732	93 798 379

Noter

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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	10 864 316	10 858 055
Hyror parkering	210 550	200 390
Hyror garage	462 350	468 800
Hyror förråd	8 400	8 400
Öresutjämning	-207	-200
	11 545 409	11 535 445

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	144 767	0
Övriga intäkter	-999	6 825
	143 768	6 825

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	167 813	187 000
	Gård	6 315	180
	Serviceavtal	22 496	15 232
	Förbrukningsmateriel	19 191	15 790
	Fordon	377	1 637
		216 192	219 839
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 184
	Tvättstuga	11 861	33 372
	Sophantering/återvinning	18 042	0
	Bastu/pool	0	8 260
	Lås	50 234	2 399
	VVS	46 202	26 001
	Värmeanläggning/undercentral	94 162	64 996
	Ventilation	22 764	108 890
	Elinstallationer	16 163	2 967
	Tak	0	4 975
	Mark/gård/utemiljö	0	27 890
	Garage/parkering	8 625	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 125	10 000
	Vattenskada	142 651	59 482
	Övrigt	64 415	53 489
		486 244	404 905
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	69 567	68 853
	Tvättstuga	195 704	0
	Värmeanläggning	451 187	521 142
	Ventilation	63 000	0
	Tak	1 692 929	3 046 837
	Fasad	2 731 394	1 539 761
	Mark/gård/utemiljö	105 393	39 158
		5 309 174	5 215 751
	Taxebundna kostnader		
	El	282 385	267 596
	Vatten	422 576	568 265
	Sophämtning/renhållning	302 400	307 039
	Grovsopor	0	43 595
		1 007 361	1 186 496
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	225 522	222 199
	Kabel-TV	140 903	138 356
		366 425	360 555
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 374 034	1 361 994
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 759 430	8 749 540

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	21 539	27 775
	Juridiska åtgärder	39 631	104 207
	Inkassering avgift/hyra	1 906	1 906
	Hysesförluster	150	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 375
	Föreningskostnader	43 065	58 204
	Styrelseomkostnader	3 183	623
	Fritids- och trivselkostnader	0	468
	Förvaltningsarvode	162 320	157 988
	Förvaltningsarvoden övriga	19 875	7 406
	Administration	20 882	7 831
	Korttidsinventarier	15 318	6 142
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 310	9 310
		352 561	396 235
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	295 000	240 000
	Löner	70 500	76 500
	Kostnadsersättningar	4 633	4 441
	Sociala kostnader	99 138	90 336
		469 271	411 277
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 111 552	1 111 552
	Förbättringar	52 642	52 922
	Markanläggning	0	47 232
		1 164 194	1 211 706

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 667 760	114 667 760
	Utgående anskaffningsvärde	114 667 760	114 667 760
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 304 315	-24 092 609
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 164 194	-1 211 706
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 468 509	-25 304 315
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 199 251	89 363 445
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	507 493	507 493
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	507 493	507 493
	Akkumulerade 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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	130 244	84 982
	Klientmedel hos SBC	2 294 970	1 793 468
	Placeringskonto hos SBC	2 278 164	2 278 164
		4 703 378	4 156 614

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring		248 044	225 522
	Kabel-TV		35 769	35 238
	Snöröjning		0	3 250
	Medlemsavgift Bostadsrätterna		9 310	9 310
			293 123	273 320

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		574 308	574 308
	Reservering enligt stadgar		574 308	574 308
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-574 308
	Vid årets slut		1 148 616	574 308

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	2017-12-31	2017-12-31			
	Handelsbanken	1,100 %	18 459 020	18 459 020	2019-06-30
	Handelsbanken	1,050 %	10 188 780	10 188 780	2019-10-31
	Handelsbanken	1,050 %	6 865 841	6 930 004	2020-12-01
	Handelsbanken	1,050 %	7 728 158	7 728 158	2020-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	18 675 979	18 675 979	2019-12-30
	Handelsbanken	1,050 %	16 193 235	16 544 631	2019-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	7 901 442	7 901 442	2018-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		86 012 455	86 428 014	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-421 392	-421 392	
			85 591 063	86 006 622	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 905 495 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	108 620 700	108 620 700
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	32 376	31 209
	Extern revisor	14 500	14 500
	Ränta	35 576	5 056
	Avgifter och hyror	858 007	930 012
	Vattenskada	0	19 288
	Snöröjning	0	16 000
	Juridiska åtgärder	0	25 000
		940 459	1 041 065

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under perioden fram till årsstämman den 8 april 2018 har styrelsen:

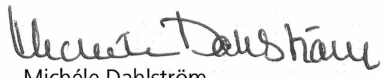
- * Upphandlat med AJS måleri om målning av gula området samt 3 stycken garagelängor
- * Upphandlat med Pettersson Tak och Bygg om takprojektet 2018
- * Upphandlat med byggnadssnickare Staffan Johansson om byte av dålig panel på 3 stycken garagelängor
- * Upphandlat med Söderkyl AB om byte av maskinpark i gröna och röda tvättstugan
- * Gett ut ett byblad
- * Delat ut årsredovisningen för 2017 till samtliga boende
- * Kallat till årsstämman söndagen den 8 april 2018

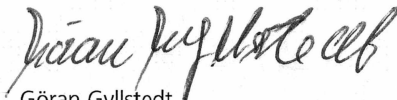
Under 2018 kommer följande större underhåll att genomföras:

- * Måla 35 hus i gula området
- * 28 yttertak att bytas i röda området
- * Byta dålig panel och måla 3 garagelängor
- * Byte av tvättmaskiner och torkskåp i gröna och röda tvättstugan
- * Renovera innergården Pärönplan
- * Ny sandlåda i lekparken

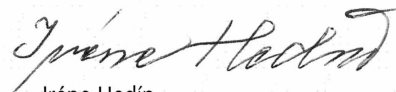
Styrelsens underskrifter


SÖDERBY den 12 / 2 2018


Michéle Dahlström
Ledamot

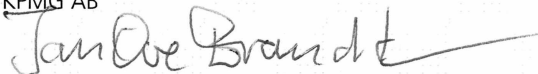

Göran Gyllstedt
Ledamot


Anna Gyllstedt
Ledamot


Iréne Hedín
Ledamot


Ari Laine
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 2018
KPMG AB


Jan-Ove Brandt
Extern-revisor
Auktoriserad

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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 eventuella 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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:

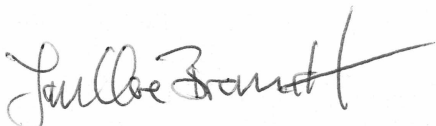
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 27 februari 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	10 864 000	10 864 316	10 864 000
Hyror parkering	209 400	210 550	196 000
Hyror garage	457 200	462 350	462 000
Hyror förråd	8 400	8 400	8 000
Öresutjämning	0	-207	0
Försäkringsersättning	0	144 767	0
Övriga intäkter	0	-999	0
	11 539 000	11 689 177	11 530 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-200 000	-167 813	-200 000
Gård	0	-6 315	0
Serviceavtal	-20 000	-22 496	-20 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-19 191	-30 000
Fordon	0	-377	0
	-250 000	-216 192	-250 000
Reparationer			
Tvättstuga	-15 000	-11 861	-30 000
Sophantering/återvinning	0	-18 042	0
Bastu/pool	-10 000	0	-10 000
Lås	-10 000	-50 234	-30 000
VVS	-30 000	-46 202	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-94 162	-70 000
Ventilation	-25 000	-22 764	-30 000
Elinstallationer	-10 000	-16 163	-10 000
Mark/gård/utemiljö	-10 000	0	-10 000
Garage/parkering	-10 000	-8 625	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-11 125	-10 000
Vattenskada	-100 000	-142 651	-100 000
Övrigt	0	-64 415	-60 000
	-325 000	-486 244	-380 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-40 000	-69 567	-50 000
Tvättstuga	-450 000	-195 704	-150 000
Värmeanläggning	-600 000	-451 187	-600 000
Ventilation	-240 000	-63 000	-80 000
Tak	-2 300 000	-1 692 929	-1 800 000
Fasad	-1 850 000	-2 731 394	-2 700 000
Balkonger/altaner	-100 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	-105 393	-75 000
Garage/parkering	-500 000	0	0
	-6 130 000	-5 309 174	-5 455 000
Taxebundna kostnader			
El	-265 000	-282 385	-265 000
Vatten	-500 000	-422 576	-600 000
Sophämtning/renhållning	-330 000	-302 400	-310 000
Grovsopor	-30 000	0	-30 000
	-1 125 000	-1 007 361	-1 205 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-245 000	-225 522	-226 000
Kabel-TV	-135 000	-140 903	-135 000
	-380 000	-366 425	-361 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-1 347 000	-1 435 770	-1 347 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	61 736	0
	-1 347 000	-1 374 034	-1 347 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-25 000	-21 539	-25 000
Juridiska åtgärder	-25 000	-39 631	-25 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 906	-5 000
Hysesförluster	0	-150	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 375	-15 000
Föreningskostnader	-50 000	-43 065	-50 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-3 183	-10 000
Förvaltningsarvode	-170 000	-162 320	-164 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	-19 875	-15 000
Administration	-10 000	-20 882	-10 000
Korttidsinventarier	-10 000	-15 318	-10 000
Tidningar facklitteratur	0	-1 007	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 310	-10 000
	-345 000	-352 561	-339 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-48 000	-48 000	-48 000
Lön - fastighetsskötsel	-23 000	-22 500	-23 000
Styrelsearvode	-285 000	-285 000	-235 000
Övriga arvoden	-15 000	-10 000	-10 000
Arvoden ej styrelsemedlemmar	-5 000	0	-5 000
Bilersättning skattefri	-6 000	-3 813	-6 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-820	0
Arbetsgivaravgifter	-70 000	-94 848	-70 000
Löneskatt	0	-873	0
FORA	-5 000	-3 417	-5 000
	-457 000	-469 271	-402 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 165 000	-1 111 552	-1 112 000
Förbättringar	0	-52 642	-53 000
	-1 165 000	-1 164 194	-1 165 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-11 524 000	-10 745 456	-10 904 000
RÖRELSERESULTAT	15 000	943 721	626 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	99	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	37	0
Låneräntor	-950 000	-985 022	-990 000
	-950 000	-984 886	-990 000
RESULTAT	-935 000	-41 165	-364 000