

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Söderbyhus nr 2



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2020 och 2024.
- 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 har sitt säte i Haninge.

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

##### Styrelsen

Göran Gyllstedt	Ordförande
Jacob Lindblom	Vice ordförande
Michéle Dahlström	Ledamot
Iréne Hedin	Ledamot
Dennis Savetun	Ledamot
Hans Andersson	Suppleant
Karuna Lindblom	Suppleant

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

Michéle Dahlström, Jacob Lindblom, Karuna Lindblom och Dennis Savetun.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

### Valberedning

Jessica Kallin  
Gith-Marie Noroozi-Manesh Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el.

### Byggnadsår och ytor

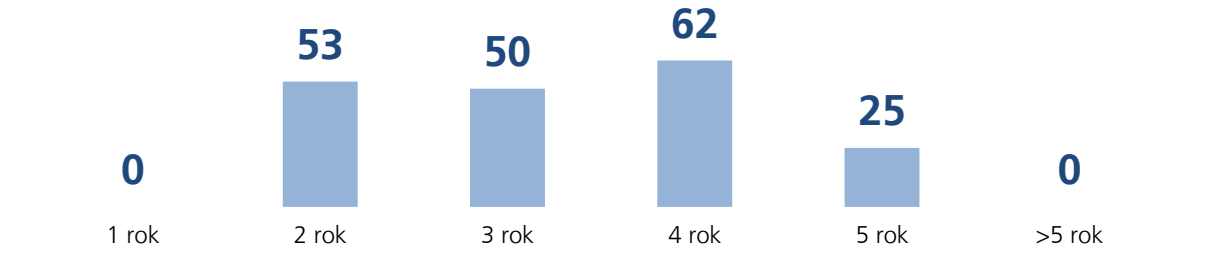
Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1985.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 190 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor: 3 st  
Samlingslokaler: 2 st  
Bastuar: 2 st  
  
Förrådsbyggnader: 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 2020 och sträcker sig fram till 2024.  
Underhållsplanen uppdaterades Hösten 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Energideklaration	2019	Genomfört energideklarationer inom föreningens fastigheter
Radonmätning	2019	Genomfört långtidsmätning av eventuell radon i 15 hus, 5 gröna, 5 i röda och 5 i gula området.
Renovering och målning av fönster	2019	Gröna området
Målning	2019	Målat 140 plåtvindskivor
Elskydd	2019	Monterat 38 skydd för ingående elkablar
Gröna lokalen	2018	Renoverat gröna samlingslokalen
Garage	2018 - 2019	Renoverat 8 garagelängor
Nya stadgar	2017	Nya stadgar 2017-12-01
Soprum	2017	Målat samtliga soprum
Förråd	2017 - 2018	Nya armaturer i förråd, tvättstugor och soprum
Tvättmaskiner	2017 - 2018	Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugorna
Ramper	2016 - 2019	2016 ramper till förråd. 2019 längre ramp till gula föreningslokalen.
P-platser	2015 - 2016	Nya skyltar och stolpar
Spolning av avloppsstammar	2015	Rensat samtliga avloppsstammar inomhus och brunnar utomhus
Renoverat stora lekplatsen	2014 - 2019	2019 gjordes omfattande förbättringar. Bland annat ersattes gummiplattorna med konstgräs. 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
Asfaltering	2013 - 2019	2013/2014, gropar i garage och p-platser. 2019 gator och brunnar. Klart hösten 2018
Målning av fasader inklusive byte av dålig panel	2012 - 2018	
Omläggning av yttertak	2011 - 2018	Under 2011-2018 har samtliga 209 tak lagts om
Renovering av innergårdar	2011 - 2014	Trekanten 2011, Plommonplan 2012, Bakfickan och Äppelgården 2013/2014

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Asfaltering	2020	Reparation/asfaltering utanför garage
Slamsugning	2020	Slamsugning av dagvattenbrunnar
Lekplatsen	2020	Fortsatt renovering av lekplatsen
Garagelängor 4 stycken	2020	Byte av dålig panel och målning.
Fönster	2020 - 2021	Renovering och målning av fönster, röda området 2020 och gula 2021.
Altandörrar	2020 - 2024	Byta av skeva/sneda altandörrar
Värmeanläggning	2020 - 2024	Byte av värmepannor inkl. renoveringar av duschrum, badrum och termostater i samarbete med berörda medlemmar
Markdränering	2021	Inspektion av markdränering
Ventilation	2021 - 2023	Byte av ventilationssystem. Gröna området 2021, röda 2022 och gula 2023.
Fasadtvätt	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 och sandning	Plog och Marktjänst
Årlig kontroll/service av tvättstugornas maskinpark	Söderkyl 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 området Söderbyhuvudgård 2:342 och gröna området 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 någon från styrelsen. Den är öppen tisdagar ojämbna veckor kl. 19.00 - 20.00

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Föreningens samtliga lån finns placerade i Handelsbanken, Haninge. Styrelsen har återkommande samtal med vår kontaktman på Handelsbanken gällande föreningens omplacering av våra lån. Under 2019 har fyra lån omplacerats till ett sammanlagt värde av drygt 50 miljoner kronor. Även i år har vi förhandlat oss till sänkta räntor. Våra räntekostnader minskar därmed ytterligare.

Styrelsen har beslutat att från 2019-12-30 höja nuvarande amorteringar med ytterligare 180.000 kr/år.

Därmed amorterar vi sammanlagt över 1 miljon per/år av föreningens lån.

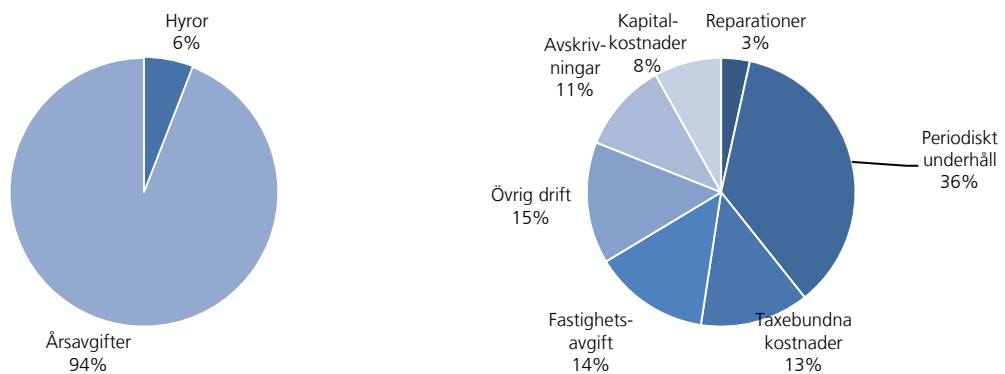
Styrelsen kan ändå under nästa år genomföra stora renoveringar utan att behöva ändra våra avgifter.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har styrelsen hösten 2019 upprättat en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 718 655</b>	<b>4 573 134</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	11 541 971	11 539 563
Finansiella intäkter	252	76
Minskning kortfristiga fordringar	9 137	0
Ökning av kortfristiga skulder	154 994	99 874
	<b>11 706 353</b>	<b>11 639 513</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 302 501	10 175 707
Finansiella kostnader	825 009	895 688
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 205
Minskning av långfristiga skulder	777 109	2 421 392
	<b>9 904 619</b>	<b>13 493 992</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 520 389</b>	<b>2 718 655</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 801 734</b>	<b>-1 854 479</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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- \* Bytt ut dålig panel på 5 garagelängor
- \* Gjort stora förbättringar i lekparken
- \* Genomfört energideklarationer inom föreningens fastigheter
- \* Renoverat och målat fönster i gröna området
- \* Asfalterat och reparerat gator och brunnar
- \* Nya parkeringsregler från 1 november gällande våra gästparkeringar
- \* Reviderat interna byggregler
- \* Infört nya policys kring inköp och GDPR
- \* Målat garagelängor
- \* Byggt ramp till gula föreningslokalen
- \* Genomfört mätning av eventuell radon i 15 hus
- \* Monterat skydd för elkablar
- \* Målat plåtvindskivor
- \* Gett ut 3 Byblad
- \* Två städdagar, en i maj och en i oktober
- \* Behandlat och beslutat i 13 bygglovsärenden
- \* Upprättat 10 avtal för renovering av bad- och duschrum
- \* Bytt ut 9 stycken gamla värmepannor mot nya
- \* Trädgårds- och fixargruppen gjort insatser gällande vår utemiljö och övrig gemensam egendom

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 190 st  
Överlåtelse under året: 17 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 282  
Tillkommande medlemmar: 29  
Avgående medlemmar: 26  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 285



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	616	617	617	616
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 700	4 744	4 882	4 905
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	16	15
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	34	24	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	47	51	56	64
Soliditet (%)	7	6	6	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 303	-643	-41	-362
Nettoomsättning (tkr)	11 542	11 540	11 545	11 535

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	797 232	574 308	-1 500 000	1 722 924
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 853 478</b>	<b>574 308</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>6 779 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-659 167	-574 308	856 692	-941 551
Årets resultat	1 303 161	1 303 161	643 308	-643 308
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>643 993</b>	<b>728 853</b>	<b>1 500 000</b>	<b>-1 584 859</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 497 471</b>	<b>1 303 161</b>	<b>0</b>	<b>5 194 311</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 303 161
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-84 859
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-574 308
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>643 994</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>643 994</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 541 971	11 539 563
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 541 971</b>	<b>11 539 563</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-7 389 770	-9 400 139
Övriga externa kostnader	Not 4	-491 950	-302 135
Personalkostnader	Not 5	-420 781	-473 433
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 111 552	-1 111 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 414 053</b>	<b>-11 287 259</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 127 918</b>	<b>252 304</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-825 009	-895 688
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-824 757</b>	<b>-895 612</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 303 161</b>	<b>-643 308</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 303 161</b>	<b>-643 308</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	85 976 146	87 087 698
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 976 146</b>	<b>87 087 698</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>85 981 146</b>	<b>87 092 698</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-20	25
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 652 512	2 848 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	283 312	294 283
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 935 805</b>	<b>3 143 207</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 935 805</b>	<b>3 143 207</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 916 951</b>	<b>90 235 905</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 056 246	5 056 246
Fond för yttre underhåll	Not 13	797 232	1 722 924
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 853 478</b>	<b>6 779 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-659 167	-941 551
Årets resultat		1 303 161	-643 308
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>643 993</b>	<b>-1 584 859</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 497 471</b>	<b>5 194 311</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	81 972 562	82 750 063
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 972 562</b>	<b>82 750 063</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	841 392	841 000
Leverantörsskulder		445 987	284 937
Skatteskulder		137 524	139 508
Övriga skulder		123 024	131 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	898 990	894 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 446 917</b>	<b>2 291 531</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 916 951</b>	<b>90 235 905</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	10 860 571	10 864 316
Hyror parkering	211 250	204 600
Hyror garage	462 300	463 147
Hyror förråd	8 050	7 700
Öresutjämning	-200	-200
	<b>11 541 971</b>	<b>11 539 563</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	174 440	210 688
	Gemensamma utrymmen	350	847
	Gård	1 050	0
	Serviceavtal	26 633	26 217
	Förbrukningsmateriel	10 652	11 291
		<b>213 126</b>	<b>249 043</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	42 959	16 793
	Bastu/pool	0	44 739
	Lås	7 350	3 566
	VVS	45 780	25 075
	Värmeanläggning/undercentral	21 474	112 057
	Ventilation	94 428	63 721
	Elinstallationer	115 801	3 550
	Tak	0	1 733
	Skador/klotter/skadegörelse	19 856	0
	Vattenskada	12 660	63 972
		<b>360 308</b>	<b>335 206</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	51 150	19 312
	Tvättstuga	0	386 625
	Värmeanläggning	689 213	850 873
	Ventilation	100 250	44 858
	Tak	208 167	2 137 650
	Fasad	0	1 914 609
	Fönster	1 250 088	0
	Balkonger/altaner	0	12 406
	Mark/gård/utemiljö	724 476	17 880
	Garage/parkering	641 472	485 225
		<b>3 664 816</b>	<b>5 869 438</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	291 902	284 378
	Vatten	656 842	606 215
	Sophämtning/renhållning	365 480	262 569
	Grovsopor	30 875	31 312
		<b>1 345 099</b>	<b>1 184 474</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	248 046	248 044
	Kabel-TV	122 605	143 465
		<b>370 651</b>	<b>391 509</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>1 435 770</b>	<b>1 370 469</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 389 770</b>	<b>9 400 139</b>

<b>Not 4</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	24 124	26 708
	Inkassering avgift/hyra	1 906	1 906
	Hysesförluster	7	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 938	15 134
	Föreningskostnader	224 629	48 685
	Styrelseomkostnader	14 456	4 090
	Fritids- och trivselkostnader	801	1 221
	Förvaltningsarvode	173 732	168 439
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 750
	Administration	13 632	14 488
	Korttidsinventarier	14 035	2 403
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 690	9 310
		<b>491 950</b>	<b>302 135</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	300 000	300 000
	Löner	34 500	70 500
	Kostnadsersättningar	2 673	3 183
	Sociala kostnader	83 608	99 750
		<b>420 781</b>	<b>473 433</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 111 552	1 111 552
		<b>1 111 552</b>	<b>1 111 552</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	114 667 760	114 667 760
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 667 760</b>	<b>114 667 760</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-27 580 061	-26 468 509
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 111 552	-1 111 552
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-28 691 614</b>	<b>-27 580 061</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>85 976 146</b>	<b>87 087 698</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 8</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade 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 9</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	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>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	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 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	132 123	130 244
	Klientmedel hos SBC	4 242 225	2 440 491
	Placeringskonto hos SBC	278 164	278 164
		<b>4 652 512</b>	<b>2 848 899</b>
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	248 050	248 046
	Kabel-TV	25 762	36 737
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 500	9 500
		<b>283 312</b>	<b>294 283</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 722 924	1 148 616
	Reservering enligt stadgar	574 308	574 308
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 500 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>797 232</b>	<b>1 722 924</b>

**Not  
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	0,900 %	18 459 020	18 459 020	2024-06-30
Handelsbanken	0,800 %	10 188 780	10 188 780	2024-10-30
Handelsbanken	1,050 %	6 725 849	6 795 845	2020-12-01
Handelsbanken	1,050 %	7 728 158	7 728 158	2020-12-01
Handelsbanken	0,870 %	18 675 979	18 675 979	2022-12-30
Handelsbanken	0,830 %	15 519 726	15 841 839	2022-01-30
Handelsbanken	0,820 %	5 516 442	5 901 442	2021-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>82 813 954</b>	<b>83 591 063</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-841 392	-841 000	
		<b>81 972 562</b>	<b>82 750 063</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 606 994 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	108 620 700	108 620 700

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	34 100	32 891
	Extern revisor	15 000	15 000
	Ränta	7 025	19 930
	Avgifter och hyror	842 865	822 665
	Snöröjning	0	4 000
		<b>898 990</b>	<b>894 486</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- \* Upphandlat med AJS Måleri om renovering och målning av fönster
- \* Upphandlat med Byggnadssnickeri Staffan Johansson om byte av panel på 4 garagelängor
- \* Upphandlat med Oves asfalt om asfaltering utanför vissa garage
- \* Upphandlat med AJS Måleri gällande målning av 4 garagelängor
- \* Upphandlat med Relita om slamsugning av dagvattenbrunnar
- \* Gett ut ett Byblad
- \* Delat ut årsredovisning för 2019 till samtliga medlemmar
- \* Behandlat inkomna motioner till föreningsstämman
- \* Kallat till föreningsstämma den 29 mars 2020.

---

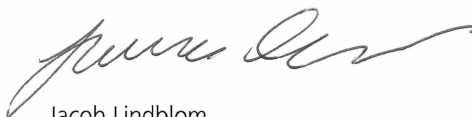
## Styrelsens underskrifter

---

HANINGE den 2 / 3 2020



Göran Gyllstedt  
Ordförande



Jacob Lindblom  
Vice ordförande



Michéle Dahlström  
Ledamot



Iréne Hedin  
Ledamot



Dennis Savetun  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2020



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 2019.

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 2019 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.

---

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisions sed 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 försummelse 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 18 mars 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	10 864 300	10 860 571	10 864 000
Hyror parkering	222 000	211 250	206 000
Hyror garage	470 000	462 300	465 000
Hyror förråd	8 000	8 050	8 000
Öresutjämning	0	-200	0
	<b>11 564 300</b>	<b>11 541 971</b>	<b>11 543 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-200 000	-174 440	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-350	0
Gård	0	-1 050	0
Serviceavtal	-25 000	-26 633	-20 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-10 652	-20 000
	<b>-235 000</b>	<b>-213 126</b>	<b>-240 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	-20 000	-42 959	-15 000
Bastu/pool	-10 000	0	-10 000
Lås	-10 000	-7 350	-10 000
VVS	-40 000	-45 780	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-21 474	-100 000
Ventilation	-100 000	-94 428	-100 000
Elinstallationer	-260 000	-115 801	-80 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-19 856	-5 000
Vattenskada	-150 000	-12 660	-150 000
	<b>-700 000</b>	<b>-360 308</b>	<b>-500 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-300 000	-51 150	-50 000
VVS	-30 000	0	0
Värmeanläggning	-1 000 000	-689 213	-800 000
Ventilation	-190 000	-100 250	-95 000
Tak	0	-208 167	-50 000
Fönster	-1 400 000	-1 250 088	-1 400 000
Balkonger/altaner	-100 000	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	-210 000	-724 476	-800 000
Garage/parkering	-700 000	-641 472	-900 000
	<b>-3 930 000</b>	<b>-3 664 816</b>	<b>-4 195 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-260 000	-291 902	-278 000
Vatten	-650 000	-656 842	-550 000
Sophämtning/renhållning	-350 000	-365 480	-346 000
Grovsopor	0	-30 875	-50 000
	<b>-1 260 000</b>	<b>-1 345 099</b>	<b>-1 224 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-250 000	-248 046	-250 000
Kabel-TV	-100 000	-122 605	-100 000
	<b>-350 000</b>	<b>-370 651</b>	<b>-350 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-1 347 000	-1 435 770	-1 347 000
	<b>-1 347 000</b>	<b>-1 435 770</b>	<b>-1 347 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-20 000	-24 124	-30 000
Juridiska åtgärder	-25 000	0	-25 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 906	-5 000
Hysesförluster	0	-7	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 938	-15 000
Föreningskostnader	-50 000	-224 629	-50 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-14 456	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-801	0
Förvaltningsarvode	-190 000	-173 732	-175 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	0	-15 000
Administration	-15 000	-13 632	-15 000
Korttidsinventarier	-10 000	-14 035	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-12 000	-9 690	-10 000
	<b>-367 000</b>	<b>-491 950</b>	<b>-355 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-48 000	-12 000	-48 000
Lön - fastighetsskötsel	-25 000	-22 500	-25 000
Styrelsearvode	-285 000	-285 000	-285 000
Övriga arvoden	-15 000	-15 000	-15 000
Bilersättning skattefri	-6 000	-2 673	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-75 000	-80 771	-75 000
FORA	-5 000	-2 837	-5 000
	<b>-459 000</b>	<b>-420 781</b>	<b>-459 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 112 000	-1 111 552	-1 112 000
	<b>-1 112 000</b>	<b>-1 111 552</b>	<b>-1 112 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-9 760 000</b>	<b>-9 414 053</b>	<b>-9 782 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 804 300</b>	<b>2 127 918</b>	<b>1 761 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	252	0
Låneräntor	-850 000	-825 009	-900 000
	<b>-850 000</b>	<b>-824 757</b>	<b>-900 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>954 300</b>	<b>1 303 161</b>	<b>861 000</b>



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)