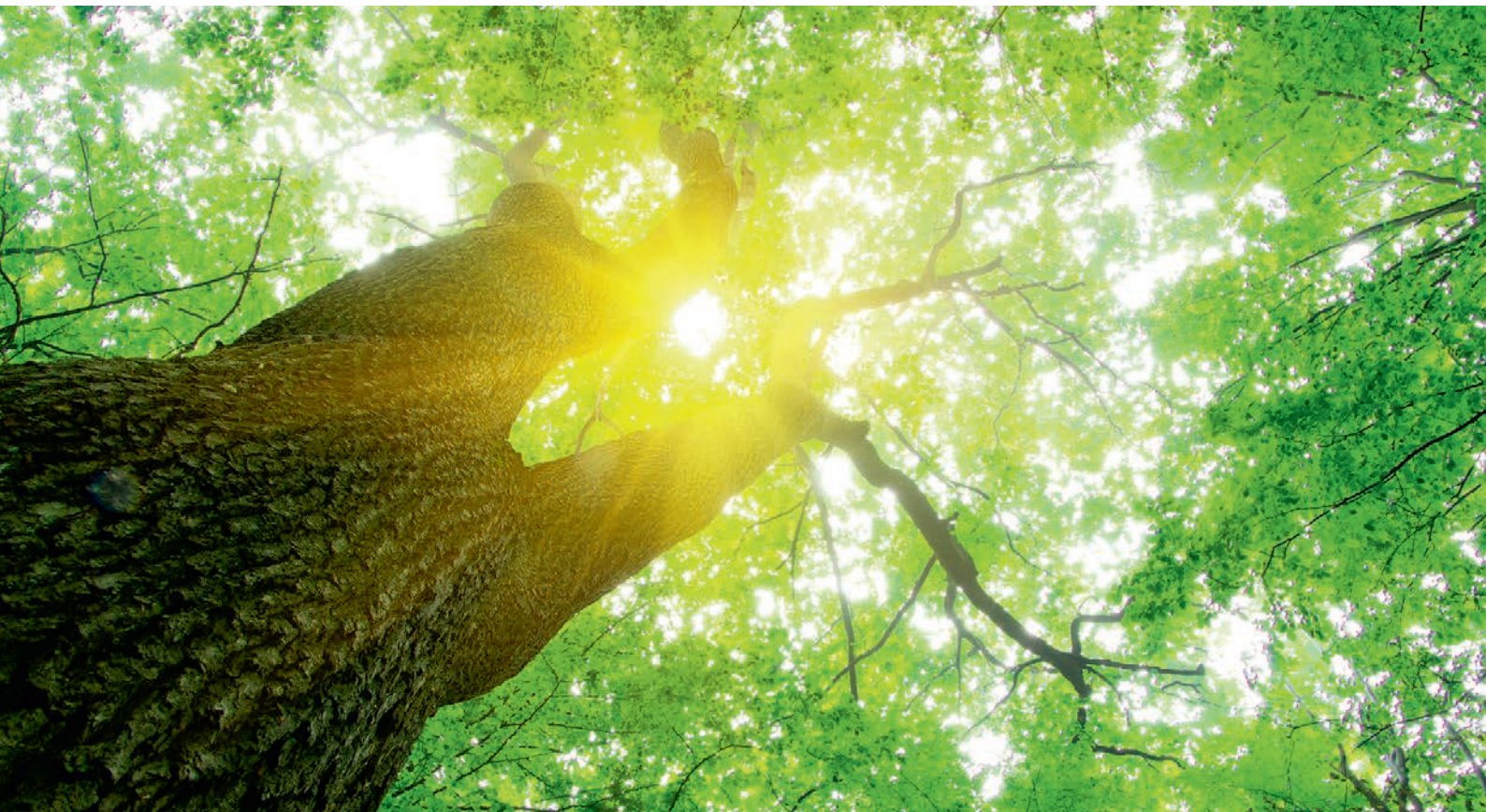




# 2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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 2021.

---

### 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 2021 och 2026.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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

Tommi Juhani Rinne	Ordförande
Maria Michele Dahlström	Ledamot
Johan Forsberg	Ledamot
Irène Mariann Hedin	Ledamot
Nina Munters	Ledamot

Henrik Möllerskog	Suppleant
Mattias Pierre Wase	Suppleant

Avgick i oktober 2021

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

Johan Forsberg och Nina Munters.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Magnus Prööm

Ordinarie Extern

KPMG AB

### Valberedning

Jessica Kallin

Gith-Marie Noroozi-Manesh

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-09.

### 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

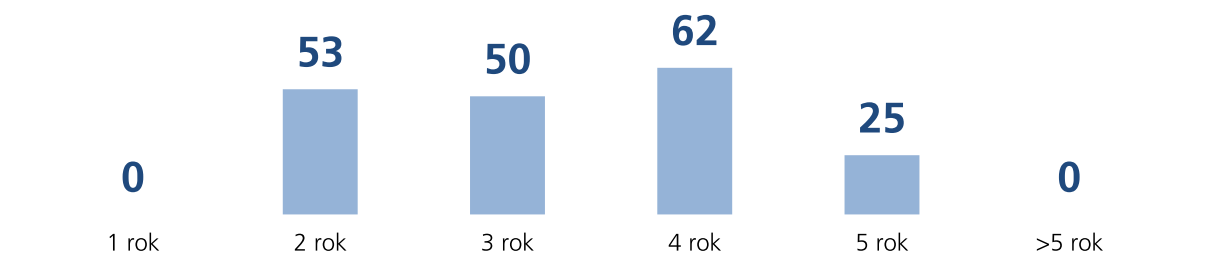
Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1985.

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

### 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 gästplatser

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning och renovering av klätterställningen i lekparken	2021	Klätterställningen i lekparken renoverades och målades under sommaren 2021.
Lekplatsen	2021	Fortsatt renovering av lekplatsen
Nya golv	2021	Nya golv i föreningslokalerna
Fönster	2021	Renovering och målning av fönster gula området
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.
Elskydd	2019	Monterat 38 skydd för ingående elkablar.
Renovering och målning av fönster	2019 - 2021	Gröna området 2019, röda området 2020, gula området 2021 gula o 2020.
Målning	2019	Målat 140 plåtvindskivor.
Gröna lokalen	2018	Renoverat gröna samlingslokalen.
Garage	2018 - 2020	Renoverat samtliga 12 garagelängor.
Nya stadgar	2017	Nya stadgar 2017-12-01.
Tvättmaskiner	2017 - 2018	Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugorna.
Soprum	2017 - 2020	Målat samtliga soprum 2017. Målat golven 2020.
Förråd	2017 - 2018	Nya armaturer i förråd, tvättstugor och soprum.
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.
Rengöring av ventilationskanaler	2014	Rengöring av samtliga till- och frånluftskanaler.
Asfaltering	2013 - 2020	2013/2014, gropar i garage och p-platser. 2019 gator och brunnar. 2020 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 209 tak lagts om.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ventilation	2021 - 2023	Byte av ventilationssystem. Gröna området 2021, röda 2022 och gula 2023.
Termostatventiler	2021 - 2023	Byte av termostatventiler. Gröna 2021, Röda 2022 och Gula 2023
Altandörrar	2021 - 2025	Renovering alternativt byte av altandörrar
Värmeanläggning	2021 - 2025	Byte av värmepannor inkl. renoveringar av duschrum, badrum i samarbete med berörda medlemmar
Entrédörrar	2022	Oljning och målning ca 40 st.
Markdränering	2023	Inspektion av markdränering
Fasadtvätt	2023	Tvättning/rengöring av husens fasader
Asfaltering	2024 - 2025	Reparation/asfaltering parkeringsplatser och garage

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomiadministration	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Kabel-TV	ComHem AB
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 har fastighetsbeteckning Söderbyhuvudgård 2:342

Gröna området har fastighetsbeteckning 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 ggr per år

Expeditionen, där träffar du någon från styrelsen. Den är öppen tisdagar ojämna veckor kl 19-20

(Sedan mars 2020 har expeditionen dock varit stängd på grund av rådande omständigheter med covid-19)

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

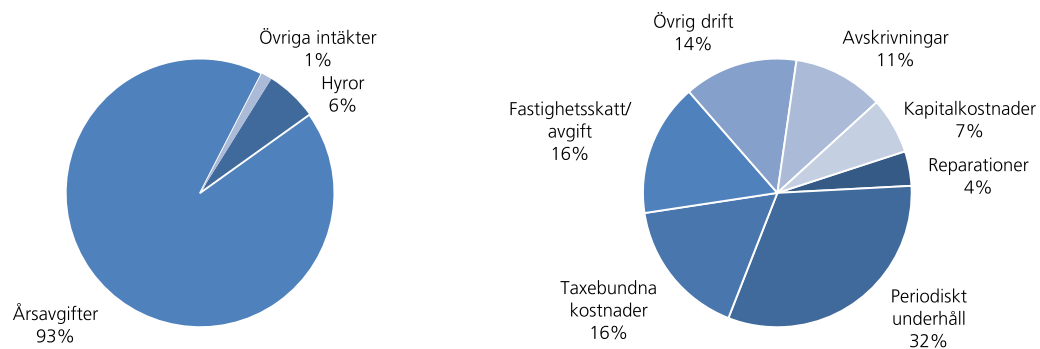
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 137 292</b>	<b>4 520 389</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	11 755 287	10 695 196
Finansiella intäkter	443	141
Minskning kortfristiga fordringar	0	118 756
	<b>11 755 731</b>	<b>10 814 093</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 354 483	8 087 707
Finansiella kostnader	686 186	728 849
Ökning av kortfristiga fordringar	144 063	0
Minskning av långfristiga skulder	1 058 396	1 000 559
Minskning av kortfristiga skulder	33 778	380 075
	<b>10 276 907</b>	<b>10 197 190</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 616 116</b>	<b>5 137 292</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 478 824</b>	<b>616 903</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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoverat och målat klätterställningen i lekparken

Renoverat och målat fönster i Gula området

Lagt in nya golv i lokalerna samt entréerna i tvättstugorna

Ger ut 4 byblad

Haft 11 Styrelsemöten

Bytt ut 7 st värmepannor mot nya

Laddstolpar för elbilar

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 190 st

Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 291

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 288

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	617	565	616	617
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 583	4 643	4 700	4 744
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	17	17	16
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	42	37	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	41	47	51
Soliditet (%)	10	8	7	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 485	767	1 303	-643
Nettoomsättning (tkr)	11 600	10 642	11 542	11 540

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	2 426 847	1 055 307	0	1 371 540
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 483 093</b>	<b>1 055 307</b>	<b>0</b>	<b>6 427 786</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-218 393	-1 055 307	767 229	69 685
Årets resultat	1 603 509	1 603 509	-767 229	767 229
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 385 116</b>	<b>548 202</b>	<b>0</b>	<b>836 914</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 868 209</b>	<b>1 603 509</b>	<b>0</b>	<b>7 264 700</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 603 509
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	836 914
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 055 307</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 385 116</b>

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

	<u>2 426 847</u>
	<b>3 811 963</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 600 212	10 641 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 075	53 421
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 755 287</b>	<b>10 695 196</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 544 221	-7 368 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 509	-277 615
Personalkostnader	Not 6	-498 753	-441 586
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 111 552	-1 111 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 466 036</b>	<b>-9 199 259</b>
		<b>2 289 252</b>	<b>1 495 937</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		443	141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-686 186	-728 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-685 743</b>	<b>-728 708</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 603 509</b>	<b>767 229</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 603 509</b>	<b>767 229</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	83 753 041	84 864 593
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 753 041</b>	<b>84 864 593</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>83 758 041</b>	<b>84 869 593</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		82	52 900
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 938 547	5 264 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	118 210	116 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 056 839</b>	<b>5 433 951</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 056 839</b>	<b>5 433 951</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 814 880</b>	<b>90 303 545</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 056 246	5 056 246
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 426 847	1 371 540
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 483 093</b>	<b>6 427 786</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-218 393	69 685
Årets resultat		1 603 509	767 229
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 385 116</b>	<b>836 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 868 209</b>	<b>7 264 700</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	47 115 086	80 812 836
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 115 086</b>	<b>80 812 836</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	33 639 913	1 000 559
Leverantörsskulder		76 839	187 941
Skatteskulder		77 716	0
Övriga skulder		65 207	27 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	971 909	1 010 086
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 831 584</b>	<b>2 226 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 814 880</b>	<b>90 303 545</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	100 år	100 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	10 865 315	9 958 956
Hyror parkering	264 556	233 200
Hyror garage	461 480	441 400
Hyror förråd	9 000	8 400
Öresutjämning	-139	-181
	<b>11 600 212</b>	<b>10 641 775</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fakturerade kostnader	5 375	53 400
Extra statligt stöd	149 200	0
Övriga intäkter	500	21
	<b>155 075</b>	<b>53 421</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	178 938	141 125
	Gemensamma utrymmen	158	0
	Gård	1 251	0
	Serviceavtal	46 833	27 087
	Förbrukningsmateriel	10 228	10 722
	Fordon	189	169
		<b>237 597</b>	<b>179 103</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 868	16 189
	Bastu/pool	0	15 150
	Lås	7 973	7 083
	VVS	50 893	49 378
	Värmeanläggning/undercentral	80 236	43 724
	Ventilation	59 062	25 046
	Elinstallationer	2 119	14 423
	Balkonger/altaner	40 326	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 145	2 681
	Vattenskada	173 099	326 325
		<b>424 721</b>	<b>499 999</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	151 288	208 555
	Värmeanläggning	434 694	562 407
	Ventilation	347 672	274 546
	Fasad	1 785 256	1 511 440
	Balkonger/altaner	152 852	109 117
	Mark/gård/utemiljö	48 750	69 940
	Garage/parkering	301 081	632 090
		<b>3 221 593</b>	<b>3 368 095</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	268 853	295 327
	Vatten	947 567	746 256
	Sophämtning/renhållning	464 971	444 341
	Grovsopor	10 055	0
		<b>1 691 445</b>	<b>1 485 924</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	246 224	248 050
	Kabel-TV	103 082	103 054
		<b>349 306</b>	<b>351 104</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>1 619 560</b>	<b>1 484 280</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 544 221</b>	<b>7 368 506</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	10 453	16 209
	Juridiska åtgärder	3 438	0
	Hysesförluster	1	2
	Revisionsarvode extern revisor	6 500	15 000
	Föreningskostnader	33 544	28 655
	Styrelseomkostnader	6 974	6 658
	Förvaltningsarvode	180 264	179 968
	Förvaltningsarvoden övriga	20 619	298
	Administration	17 725	12 961
	Korttidsinventarier	22 111	8 364
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 880	9 500
		<b>311 509</b>	<b>277 615</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft 2 st anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	311 382	300 000
	Löner	73 000	54 000
	Kostnadsersättningar	4 106	2 759
	Sociala kostnader	110 265	84 827
		<b>498 753</b>	<b>441 586</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 111 552	1 111 552
		<b>1 111 552</b>	<b>1 111 552</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<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	-29 803 166	-28 691 614
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 111 552	-1 111 552
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-30 914 719</b>	<b>-29 803 166</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>83 753 041</b>	<b>84 864 593</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>	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	<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 10</b>	INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ackumulerade 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>
	Ackumulerade 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 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	88 953	61 776
	Skattefordran	154 674	65 013
	Klientmedel hos SBC	5 565 905	4 859 128
	Placeringskonto hos SBC	0	278 164
	Fordringar	78 803	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		<b>6 938 547</b>	<b>5 264 081</b>
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	82 451	81 322
	Kabel-TV	25 779	25 768
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 980	9 880
		<b>118 210</b>	<b>116 970</b>
<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 371 540	797 232
	Reservering enligt stadgar	1 055 307	574 308
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 426 847</b>	<b>1 371 540</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,870 %	18 330 979	18 510 979	2022-12-30
Handelsbanken	0,050 %	4 641 442	0	2023-12-30
Handelsbanken	0,800 %	10 188 780	10 188 780	2024-10-30
Handelsbanken	0,830 %	14 816 934	15 168 330	2022-01-30
Handelsbanken	0,790 %	6 589 686	6 661 686	2025-12-01
Handelsbanken	0,790 %	7 728 158	7 728 158	2025-12-01
Handelsbanken	0,900 %	18 459 020	18 459 020	2024-06-30
Handelsbanken	0,820 %	0	5 096 442	2021-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>80 754 999</b>	<b>81 813 395</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 639 913	-1 000 559	
		<b>47 115 086</b>	<b>80 812 836</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 394 999 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	108 620 700	108 620 700

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	32 492	33 267
Extern revisor	0	14 750
Ränta	15 391	25 496
Avgifter och hyror	924 026	936 573
	<b>971 909</b>	<b>1 010 086</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppdaterat våra stadgar och kommer hålla extra stämma om det

Påbörjat ventilationsbyten i Gröna området

---

## Styrelsens underskrifter

---

Haninge den 12/5 2022



Tommi Juhani Rinne  
*Ordförande*



Maria Michele Dahlström  
*Ledamot*



Johan Forsberg  
*Ledamot*

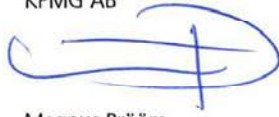


Iréne Mariann Hedin  
*Ledamot*



Nina Munters  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2022  
KPMG AB



Magnus Prööm  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2 för år 2021.

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 2021 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 utlyser, 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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.

Stockholm den 12 maj 2022

KPMG AB



Magnus Prööm

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	10 881 000	10 865 315	10 864 000
Hyror parkering	261 000	264 556	210 000
Hyror garage	448 000	461 480	447 000
Hyror förråd	8 000	9 000	8 000
Öresutjämning	0	-139	0
Fakturerade kostnader	0	5 375	0
Extra statligt stöd	0	149 200	0
Övriga intäkter	0	500	0
	<b>11 598 000</b>	<b>11 755 287</b>	<b>11 529 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-201 000	-178 938	-200 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-158	0
Gård	-1 000	-1 251	0
Serviceavtal	-29 000	-46 833	-35 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-10 228	-10 000
Fordon	0	-189	0
	<b>-243 000</b>	<b>-237 597</b>	<b>-245 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-265 000	0	0
Tvättstuga	0	-5 868	-20 000
Bastu/pool	0	0	-3 000
Lås	0	-7 973	-10 000
VVS	0	-50 893	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-80 236	-70 000
Ventilation	0	-59 062	-50 000
Elinstallationer	0	-2 119	-15 000
Balkonger/altaner	0	-40 326	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 145	-10 000
Vattenskada	0	-173 099	-150 000
	<b>-265 000</b>	<b>-424 721</b>	<b>-378 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-151 288	-150 000
Värmeanläggning	0	-434 694	-1 500 000
Ventilation	0	-347 672	-2 300 000
Huskropp utvändigt	0	0	-60 000
Fasad	0	-1 785 256	0
Fönster	0	0	-1 575 000
Balkonger/altaner	0	-152 852	-200 000
Mark/gård/utemiljö	0	-48 750	-65 000
Garage/parkering	0	-301 081	-400 000
	<b>0</b>	<b>-3 221 593</b>	<b>-6 250 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-308 000	-268 853	-250 000
Vatten	-747 000	-947 567	-740 000
Sophämtning/renhållning	-463 000	-464 971	-400 000
Grovsopor	0	-10 055	-30 000
	<b>-1 518 000</b>	<b>-1 691 445</b>	<b>-1 420 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-259 000	-246 224	-250 000
Kabel-TV	-108 000	-103 082	-100 000
	<b>-367 000</b>	<b>-349 306</b>	<b>-350 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-1 347 000	-1 619 560	-1 347 000
	<b>-1 347 000</b>	<b>-1 619 560</b>	<b>-1 347 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-17 000	-10 453	-15 000
Juridiska åtgärder	0	-3 438	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-2 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-6 500	-15 000
Föreningskostnader	-29 000	-33 544	-50 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-6 974	-10 000
Förvaltningsarvode	-190 000	-180 264	-200 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	-20 619	-15 000
Administration	-14 000	-17 725	-15 000
Korttidsinventarier	0	-22 111	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 880	-10 000
	<b>-284 000</b>	<b>-311 509</b>	<b>-362 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-36 000	-52 000	-48 000
Lön - fastighetsskötsel	-18 000	-21 000	-25 000
Styrelsearvode	-285 000	-282 832	-285 000
Övriga arvoden	-15 000	-28 550	-15 000
Bilersättning skattefri	-3 000	-4 106	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-81 000	-106 731	-80 000
Löneskatt	0	-202	0
FORA	-1 000	-3 332	-5 000
	<b>-439 000</b>	<b>-498 753</b>	<b>-462 000</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>-5 575 000</b>	<b>-9 466 036</b>	<b>-11 926 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>6 023 000</b>	<b>2 289 252</b>	<b>-397 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	211	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	232	0
Låneräntor	-700 000	-685 909	-730 000
Räntekostnader skattekonto	0	-277	0
	<b>-700 000</b>	<b>-685 743</b>	<b>-730 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>5 323 000</b>	<b>1 603 509</b>	<b>-1 127 000</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!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)