



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-02-02 och stadgar 2017-12-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982

Värdeåret är 1985

Föreningen har 190 bostadsrätter om totalt 17 637 kvm. Byggnadernas totalyta är 17619 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Dennis Savetun	Ordförande
Bo Nilsson	Styrelseledamot
Elisabeth Rosqvist	Styrelseledamot
Iréne Hedin	Styrelseledamot
Susanne Hedberg	Styrelseledamot
Tommi Rinne	Styrelseledamot

### Valberedning

Benny Guteborg  
Michael Carlsson  
Margareta Brunner

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening.

### Revisorer

Niklas Bromér    Revisor    KPMG

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

### Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Målning och renovering av klätterställningen i lekparken - Klätterställningen i lekparken renoverades och målades under sommaren 2021.  
Lekplatsen - Fortsatt renovering av lekplatsen  
Fönster - Renovering och målning av fönster gula området  
Nya golv - Nya golv i föreningslokalerna
- 2019-2021** ● Renovering och målning av fönster - Gröna området 2019, röda området 2020, gula området 2021 gula o 2020.
- 2019** ● Radonmätning - Genomfört långtidsmätning av eventuell radon i 15 hus, 5 gröna, 5 i röda och 5 i gula området.  
Energideklaration - Genomfört energideklarationer inom föreningens fastigheter.  
Elskydd - Monterat 38 skydd för ingående elkablar.  
Målning - Målat 140 plåtvindskivor.
- 2018-2020** ● Garage - Renoverat samtliga 12 garagelängor.
- 2018** ● Gröna lokalen - Renoverat gröna samlingslokalen.
- 2017-2020** ● Soprum - Målat samtliga soprum 2017. Målat golven 2020.
- 2017-2018** ● Tvättmaskiner - Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugorna.  
Förråd - Nya armaturer i förråd, tvättstugor och soprum.
- 2017** ● Nya stadgar - Nya stadgar 2017-12-01.

- 2016-2019** ● Ramper - 2016 ramper till förråd. 2019 längre ramp till gula föreningslokalen.
- 2015-2016** ● P-platser - Nya skyltar och stolpar.
- 2015** ● Spolning av avloppsstammar - Rensat samtliga avloppsstammar inomhus och brunnar utomhus.
- 2014-2019** ● Renoverat stora lekplatsen - 2019 gjordes omfattande förbättringar. Bland annat ersattes gummiplattorna med konstgräs. Renoverat lekutrustning monterat en gungbräda och nya fjädergungor. Målat klätterställningen. Sjörovarskepp ersatt tidigare tågagn.
- 2014** ● Rengöring av ventilationskanaler - Rengöring av samtliga till- och frånluftskanaler.
- 2013-2020** ● Asfaltering - 2013/2014, gropar i garage och p-platser. 2019 gator och brunnar. 2020 nya farthinder.
- 2012-2018** ● Målning av fasader inklusive byte av dålig panel - Klart hösten 2018.
- 2011-2018** ● Omläggning av yttertak - Under 2011-2018 har samtliga 209 tak lagts om.

#### **Avtal med leverantörer**

Installation och service av ventilationsaggregat Airteam

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Ekonomi**

Lån på SEK 4 531 442 bands om 2023-12-31 på två år till en räntesats om 3,72%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

##### **Förändringar i avtal**

Lån på SEK 18 459 020 löper ut 2024-06-30

Lån på SEK 10 188 780 löper ut 2024-10-30

##### **Övriga uppgifter**

Föreningens 40-årsfest genomfördes i början av september månad.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 286 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 285 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 260 009	11 637 718	11 600 212	10 641 775
Resultat efter fin. poster	-2 839 460	-1 966 953	1 603 509	767 229
Soliditet (%)	5	8	10	8
Yttre fond	1 055 307	1 055 307	2 426 847	1 371 540
Taxeringsvärde	351 769 000	351 769 000	351 769 000	191 436 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	647	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 504	4 546	4 583	4 643
Skuldsättning per kvm totalyta	4 508	4 546	4 583	4 643
Sparande per kvm totalyta	243	258	337	298
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	21	15	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	66	54	42
Energikostnad per kvm totalyta	84	87	69	59
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,55	'-'	-	-
Räntekänslighet (%)	6,96	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Orsaken till förlusten beror till största delen på ökade kostnader i form av kraftigt höjda elpriser och räntekostnader på lån som omsatts.

Budgeten som är satt för 2024 är anpassad efter dessa höjda kostnader och med hänsyn tagen till det ännu osäkra ränteläget så är det enda planerade underhållet det mest essentiella, exempelvis byte av värmepannor och dylikt.

/Styrelsen

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	5 026 240	-	-	5 026 240
Upplåtelseavgifter	30 006	-	-	30 006
Fond, yttre underhåll	1 055 307	-1 055 307	1 055 307	1 055 307
Balanserat resultat	2 756 656	-911 646	-1 055 307	789 703
Årets resultat	-1 966 953	1 966 953	-2 839 460	-2 839 460
<b>Eget kapital</b>	<b>6 901 256</b>	<b>0</b>	<b>-2 839 460</b>	<b>4 061 797</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 845 010
Årets resultat	-2 839 460
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 055 307
<b>Totalt</b>	<b>-2 049 756</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 055 307
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-994 450</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 260 009	11 637 718
Övriga rörelseintäkter	3	75 586	5 933
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 335 595</b>	<b>11 643 651</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 751 988	-10 896 555
Övriga externa kostnader	9	-493 927	-420 175
Personalkostnader	10	-597 055	-535 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 111 548	-1 111 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 954 517</b>	<b>-12 963 619</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 618 923</b>	<b>-1 319 969</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 199	5 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 238 736	-652 184
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 220 537</b>	<b>-646 985</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 839 460</b>	<b>-1 966 953</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 839 460</b>	<b>-1 966 953</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	81 529 941	82 641 489
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 529 941</b>	<b>82 641 489</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 534 941</b>	<b>82 646 489</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		154 813	115 131
Övriga fordringar	15	3 682 906	6 454 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	15 805	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 853 524</b>	<b>6 569 137</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		11 567	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 567</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 865 090</b>	<b>6 569 137</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 400 031</b>	<b>89 215 626</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 056 246	5 056 246
Fond för yttre underhåll		1 055 307	1 055 307
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 111 553</b>	<b>6 111 553</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		789 703	2 756 656
Årets resultat		-2 839 460	-1 966 953
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 049 756</b>	<b>789 703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 061 797</b>	<b>6 901 256</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	36 171 666	75 030 991
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 171 666</b>	<b>75 030 991</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		107 737	141 952
Skulder till kreditinstitut		43 258 807	5 067 725
Leverantörsskulder		436 745	857 950
Skatteskulder		211 814	144 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 151 465	1 070 901
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 166 568</b>	<b>7 283 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 400 031</b>	<b>89 215 626</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 618 923</b>	<b>-1 319 969</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 111 548	1 111 552
	<b>-507 375</b>	<b>-208 416</b>
Erhållen ränta	18 199	5 200
Erlagd ränta	-1 184 335	-661 819
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 673 511</b>	<b>-865 036</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 215	252 007
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-362 293	1 033 617
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 077 018</b>	<b>420 588</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	31 000	15 000
Amortering av lån	-699 243	-671 283
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-668 243</b>	<b>-656 283</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 745 261</b>	<b>-235 695</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 380 421</b>	<b>6 616 116</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 635 160</b>	<b>6 380 421</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	11 408 083	10 864 316
Hysesintäkter garage	463 000	457 800
Hysesintäkter p-plats	236 550	273 330
Hysesintäkter förråd	9 600	10 200
IntäktParkeringsbolag	42 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	52 387	9 083
Serviceavgifter	7 765	0
Dröjsmålsränta	731	0
Pantsättningsavgift	19 425	23 184
Överlåtelseavgift	17 069	0
Vidarefakturerade kostnader	3 400	0
Öres- och kronutjämning	-1	-195
<b>Summa</b>	<b>12 260 009</b>	<b>11 637 718</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	80 464	0
Övriga intäkter	-4 878	5 933
<b>Summa</b>	<b>75 586</b>	<b>5 933</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	4 494
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 438	41 706
Brandskydd	2 173	675
Gårdkostnader	19 653	741
Gemensamma utrymmen	65 625	161 525
Sophantering	45 857	17 419
Snöröjning/sandning	161 500	173 438
Serviceavtal	24 316	54 683
Fordon	0	7 538
Förbrukningsmaterial	73 691	55 997
<b>Summa</b>	<b>406 253</b>	<b>518 215</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	7 651	0
Installationer	0	5 683
Hyseslägenheter	15 990	7 263
Tvättstuga	179 691	31 356
Trapphus/port/entr	0	2 695
Dörrar och lås/porttele	20 806	5 562
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 475
VVS	282 232	151 367
Värmeanläggning/undercentral	8 625	129 538
Ventilation	0	22 811
Elinstallationer	0	16 993
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	22 125
Fönster	0	2 695
Balkonger/altaner	0	12 862
Mark/gård/utemiljö	6 250	0
Vattenskada	0	97 200
<b>Summa</b>	<b>521 244</b>	<b>513 625</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	28 750
Entr/trapphus	745 742	0
Gemensamma utrymmen	342 875	40 154
VVS	0	54 165
Värmeanläggning	1 225 325	560 406
Ventilation	3 750 704	4 422 530
Tak	102 696	0
Balkonger/altaner	457 156	280 800
Mark/gård/utemiljö	0	6 249
Garage/parkering	0	1 995
<b>Summa</b>	<b>6 624 498</b>	<b>5 395 049</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	799 312	365 746
Vatten	679 941	1 162 381
Sophämtning/renhållning	506 701	486 491
Grovsopor	39 777	33 415
<b>Summa</b>	<b>2 025 731</b>	<b>2 048 033</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	304 368	358 609
Kabel-TV	103 489	128 945
Bredband	1 875	406
Övriga fastighetskostnader	0	2 161
Fastighetsskatt	1 764 530	1 686 060
Korr. fastighetsskatt	0	245 453
<b>Summa</b>	<b>2 174 262</b>	<b>2 421 634</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	15 579	12 107
Juridiska åtgärder	28 813	34 563
Inkassokostnader	805	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	97
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	22 500
Styrelseomkostnader	5 739	3 001
Fritids och trivselkostnader	34 008	12 878
Föreningskostnader	96 228	47 509
Förvaltningsarvode enl avtal	194 110	184 251
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	39 818	11 373
Administration	9 059	54 574
Konsultkostnader	33 236	17 222
Tidningar och facklitteratur	1 537	0
Bostadsrätterna Sverige	10 130	20 110
OBS-konto	0	-10
<b>Summa</b>	<b>493 927</b>	<b>420 175</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

Föreningen har haft 2 deltidsanställda.

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 237 697	648 063
Dröjsmålsränta	197	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	834	8
Övriga räntekostnader	8	4 113
<b>Summa</b>	<b>1 238 736</b>	<b>652 184</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 195 439	114 195 439
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 195 439</b>	<b>114 195 439</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-31 553 950	-30 442 398
Årets avskrivning	-1 111 548	-1 111 552
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-32 665 498</b>	<b>-31 553 950</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>81 529 941</b>	<b>82 641 489</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 148 525</i>	<i>2 148 525</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	174 499 000	174 499 000
Taxeringsvärde mark	177 270 000	177 270 000
<b>Summa</b>	<b>351 769 000</b>	<b>351 769 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	507 493	507 493
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>507 493</b>	<b>507 493</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-507 493	-507 493
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-507 493</b>	<b>-507 493</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	68	0
Klientmedel	0	5 325 694
Övriga kortfristiga fordringar	59 244	73 585
Transaktionskonto	2 555 420	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>3 682 906</b>	<b>6 454 006</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	15 805	0
<b>Summa</b>	<b>15 805</b>	<b>0</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	3,98 %	17 969 736	18 135 979
Handelsbanken	2024-06-30	0,90 %	18 459 020	18 459 020
Handelsbanken	2024-10-30	0,80 %	10 188 780	10 188 780
Handelsbanken	2025-12-01	0,79 %	6 445 686	6 517 686
Handelsbanken	2024-01-30	0,88 %	14 237 651	14 537 651
Handelsbanken	2025-12-01	0,79 %	7 728 158	7 728 158
Stadshypotek	2025-12-30	3,72 %	4 401 442	4 531 442
<b>Summa</b>			<b>79 430 473</b>	<b>80 098 716</b>
Varav kortfristig del			43 258 807	5 067 725

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 063 693 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	104 797
Uppl kostn el	81 613	0
Uppl kostn räntor	60 157	5 756
Förutbet hyror/avgifter	1 009 695	960 348
<b>Summa</b>	<b>1 151 465</b>	<b>1 070 901</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

108 620 700

2022-12-31

108 620 700

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett lån om SEK 14 537 651 bands om 2024-01-30 på två år till en räntesats om 3,67%. Bokningssystemet till tvättstugorna uppdaterades för möjlighet till bokning online. Ytterdörrar till gemensamhetsutrymmen samt teknikutrymmen byts ut enligt planerat underhåll. Låscylindrar och huvudnycklar kommer bytas på både gemensamhetsutrymmen och utrymmen som styrelsen disponerar. Garagen omfattas ej av detta. Inventering av våra elpannor & varmvattenberedare påbörjas under februari månad. Återställningsarbeten på föreningens grönytor efter nedgrävning av fiber. Termografering av två lägenheter i enlighet med motion från stämman 2023 kommer genomföras innan våren. Hjärtstartare är inhandlade och skall monteras upp på våra tvättstugor. Nya möbler till gula lokalen har köpts in. Snörasskydd monteras upp på nio av våra förråd. Byte av 32 st originaldörrar har genomförts enligt planerat underhåll. Två träd har tagits ned då de växt för lyktstolpar.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

---

Bo Nilsson  
Styrelseledamot

---

Dennis Savetun  
Ordförande

---

Elisabeth Rosqvist  
Styrelseledamot

---

Iréne Hedin  
Styrelseledamot

---

Susanne Hedberg  
Styrelseledamot

---

Tommi Rinne  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Niklas Bromér  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
18.04.2024 15:51

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 18.04.2024 13:12

DOCUMENT ID:  
S1fjmgFRIR

ENVELOPE ID:  
rkxKQgY0eA-S1fjmgFRIR

DOCUMENT NAME:  
Brf Söderbyhus nr 2, 716417-6740 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BARBRO MARIE SUSANNE HEDBERG s.hedberg@brfsh2.se	Signed Authenticated	18.04.2024 13:31 18.04.2024 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 90.144.94.148
2. Elisabeth Rosqvist e.rosqvist@brfsh2.se	Signed Authenticated	18.04.2024 13:32 18.04.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/07) IP: 83.251.123.178
3. DENNIS HANS SAVETUN ordforande@brfsh2.se	Signed Authenticated	18.04.2024 13:33 18.04.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/03) IP: 83.251.123.178
4. BO NILSSON b.nilsson@brfsh2.se	Signed Authenticated	18.04.2024 13:34 18.04.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/06/20) IP: 83.251.123.178
5. TOMMI JUHANI RINNE t.rinne@brfsh2.se	Signed Authenticated	18.04.2024 14:02 18.04.2024 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/20) IP: 194.103.157.76
6. IRÉNE HEDIN i.hedin@brfsh2.se	Signed Authenticated	18.04.2024 15:42 18.04.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/26) IP: 94.191.136.65
7. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	18.04.2024 15:51 18.04.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 194.16.51.76

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Brf Söderbyhus nr 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

## Anmärkning

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 15:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.04.2024 13:12

DOCUMENT ID:

HJsQgYRg0

ENVELOPE ID:

rytQgY0gC-HJsQgYRg0

DOCUMENT NAME:

4. RB Brf Söderbyhus nr 2 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	18.04.2024 15:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24)
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	18.04.2024 15:51	Low	IP: 194.16.51.76

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed