



Välkommen till årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 nuvarande stadgar registrerades 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 innehåses med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partner Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 190 bostadsrätter om totalt 17 637 kvm. Byggnadernas totalyta är 17 619 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dennis Savetun	Ordförande
Bo Nilsson	Styrelseledamot
Elisabeth Rosqvist	Styrelseledamot
Ida Jurdelius	Styrelseledamot
Mia Hägglöf	Styrelseledamot
Sigurd Axel Peter Westermark	Styrelseledamot
Susanne Hedberg	Styrelseledamot
Jesika Andrea Sanchez Bolaños	Suppleant
Stefan Lennart Michael Karlsson	Suppleant

Valberedning

Margareta Brunner & Malin Keller

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-28. Arvode till valberedningen samt ändring av bokningsbara tider till tvättstugan.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011-2018** ● Omläggning av yttertak - Under 2011-2018 har samtliga 209 tak lagts om.
- 2012-2018** ● Målning av fasader inklusive byte av dålig panel - Klart hösten 2018.
- 2013-2020** ● Asfaltering - 2013/2014, gropar i garage och p-platser. 2019 gator och brunnar. 2020 nya farthinder.
- 2014** ● Rengöring av ventilationskanaler - Rengöring av samtliga till- och frånluftskanaler.
- 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.
- 2015** ● Spolning av avloppsstammar - Rensat samtliga avloppsstammar inomhus och brunnar utomhus.

- 2015-2016** ● P-platser - Nya skyltar och stolpar.
- 2016-2019** ● Ramper - 2016 ramper till förråd. 2019 längre ramp till gula föreningslokalen.
- 2017** ● Nya stadgar - Nya stadgar 2017-12-01.
- 2017-2018** ● Förråd - Nya armaturer i förråd, tvättstugor och soprum.
Tvättmaskiner - Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugorna.
- 2017-2020** ● Soprum - Målat samtliga soprum 2017. Målat golven 2020.
- 2018** ● Gröna lokalen - Renoverat gröna samlingslokalen.
- 2018-2020** ● Garage - Renoverat samtliga 12 garagelängor.
- 2019** ● Radonmätning - Genomfört långtidsmätning av eventuell radon i 15 hus, 5 gröna, 5 i röda och 5 i gula området.
Elskydd - Monterat 38 skydd för ingående elkablar.
Målning - Målat 140 plåtvindskivor.
Energideklaration - Genomfört energideklarationer inom föreningens fastigheter.
- 2019-2021** ● Renovering och målning av fönster - Gröna området 2019, röda området 2020, gula området 2021 gula o 2020.
- 2021** ● Målning och renovering av klätterställningen i lekparken - Klätterställningen i lekparken renoverades och målades under sommaren 2021.
Nya golv - Nya golv i föreningslokalerna
Fönster - Renovering och målning av fönster gula området
Lekplatsen - Fortsatt renovering av lekplatsen
- 2023** ● Byte av dörrar till samtliga förråd och gemensamhetslokaler
- 2023-2024** ● Byte av ventilationsaggregat
- 2024** ● Löpande byte av elpannor och varmvattenberedare
Bytt torktumlare
Löpande byte av ventilkoppel samt termostater
- 2025** ● Löpande byte av elpannor, varmvattenberedare och radiatorkoppel
Byte av belysning samt uppgradering av elinstallationer i en garagelänga
Partiellt låsbyte på gemensamhetslokaler, tvättstugor, miljörum & förråd
Upprustning av lekplatsutrustning samt nya basketkorgar
Spolning av samtliga dagvattenbrunnar
Installation av postboxar

Avtal med leverantörer

Basutbud TV samt möjlighet till bredband via koaxialnätet	Tele2
Bredbandstjänster till respektive tvättstuga	Internetbolaget
Hostingtjänst för bokningssystemet till tvättstugorna	Säkerhetsintegrering AB
Installation och service av ventilationsaggregat	Airteam
Kontrollavgifter på felparkerade fordon	Q-Park AB
Rengöring av samtliga sopkärl	Specialrengöringar Sverige
Serviceavtal på maskiner i tvättstugorna	Söderkyl AB
Snöröjning, sandning och sandupptagning	Plog & Marktjänst

Övrig verksamhetsinformation

Förstärkning av takstolar i gula, gröna och röda lokalerna för att kunna installera solceller framgent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Serviceavtal med Airteam uppsagt, besparing årligen på ca SEK 299 500.

Omläggning av banklån efter en upphandling tillsammans med SBC.

Förändringar i avtal

Avtal med Tele2 uppsagt. Löper tom 2026-12-31. Styrelsen ser över en bättre kollektiv lösning som skall innefatta både basutbud för tv och bredband.

Övriga uppgifter

Samtliga övriga avtal ses över för att kunna omförhandlas alternativt avslutas och ersättas med bättre alternativ för föreningens bästa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 284 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 20. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 212 763	12 220 145	12 260 009	11 637 718
Resultat efter fin. poster	-1 179 253	542 007	-2 839 460	-1 966 953
Soliditet (%)	4	5	5	8
Yttre fond	1 820 870	1 221 819	1 055 307	1 055 307
Taxeringsvärde	407 273 000	407 273 000	351 769 000	351 769 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	645	647	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	92,5	92,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 421	4 466	4 504	4 546
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 426	4 471	4 508	4 546
Sparande / kvm totalyta, kr	126	182	278	258
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	28	45	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	64	39	66
Energikostnad / kvm totalyta, kr	103	92	84	87
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	2,52	1,55	-
Räntekänslighet (%)	6,83	6,92	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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för 2025, vilket till viss del kan förklaras av högre avskrivningar i och med att K3 tillämpas. Därutöver har kostnaderna generellt ökat där exempelvis taxebundna kostnader som el och vatten har blivit högre och även räntekostnaderna på lånen samt att stort fokus läggs på att komma ifatt den underhållsskuld föreningen har. Styrelsens uppfattning är dock att föreningens ekonomi är god och ser inte bekymmer med att finansiera framtida åtaganden.

Styrelsen ser även till att löpande stämma av årsavgiften för att säkerställa att den ligger på en nivå i paritet med det planerade underhållet samt övriga driftskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 026 240	-	-	5 026 240
Upplåtelseavgifter	30 006	-	-	30 006
Fond, yttre underhåll	1 221 819	-622 768	1 221 819	1 820 870
Balanserat resultat	-2 216 268	1 164 775	-1 221 819	-2 273 313
Årets resultat	542 007	-542 007	-1 179 253	-1 179 253
Eget kapital	4 603 803	0	-1 179 253	3 424 551

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 051 494
Årets resultat	-1 179 253
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 221 819
Totalt	-3 452 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	722 685
Balanseras i ny räkning	-2 729 880

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 212 763	12 220 145
Övriga rörelseintäkter	3	48 865	79 799
Summa rörelseintäkter		12 261 628	12 299 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 992 828	-6 579 175
Övriga externa kostnader	9	-700 717	-535 532
Personalkostnader	10	-634 222	-609 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 674 792	-2 063 226
Summa rörelsekostnader		-11 002 559	-9 787 672
RÖRELSERESULTAT		1 259 069	2 512 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 418	20 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 446 740	-1 991 224
Summa finansiella poster		-2 438 322	-1 970 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 179 253	542 007
ÅRETS RESULTAT		-1 179 253	542 007

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	81 288 410	80 994 936
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 288 410	80 994 936
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 293 410	80 999 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 524	248 454
Övriga fordringar	16	1 995 874	3 686 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	219 108	104 802
Summa kortfristiga fordringar		2 269 506	4 039 501
Kassa och bank			
Kassa och bank		32 846	18 917
Summa kassa och bank		32 846	18 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 302 352	4 058 418
SUMMA TILLGÅNGAR		83 595 761	85 058 353

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 056 246	5 056 246
Fond för yttre underhåll		1 820 870	1 221 819
Summa bundet eget kapital		6 877 116	6 278 065
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 273 313	-2 216 268
Årets resultat		-1 179 253	542 007
Summa ansamlad förlust		-3 452 565	-1 674 262
SUMMA EGET KAPITAL		3 424 551	4 603 803
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	44 877 977	18 459 020
Summa långfristiga skulder		44 877 977	18 459 020
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	33 096 671	60 308 097
Leverantörsskulder		848 927	203 932
Skatteskulder		136 363	183 277
Övriga kortfristiga skulder		127 312	96 195
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 083 960	1 204 029
Summa kortfristiga skulder		35 293 234	61 995 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 595 761	85 058 353

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 259 069	2 512 272
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 674 792	2 063 226
	3 933 861	4 575 498
Erhållen ränta	8 418	20 959
Erlagd ränta	-2 572 193	-1 916 624
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 370 086	2 679 833
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 347	-215 442
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	634 584	-294 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 918 322	2 169 462
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 968 266	-1 528 221
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 968 266	-1 528 221
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-792 469	-663 356
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-792 469	-663 356
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 842 413	-22 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 613 046	3 635 160
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 770 633	3 613 046

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	4,00 %
Stomme och grund	1,33 - 2,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,50 %
Dörrar & portar	2,50 - 5,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 - 4,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Sekundärbyggnader	2,00 %
Styr & övervakning	3,50 %

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 10 074 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	11 408 340	11 375 585
Hysesintäkter garage	466 460	465 000
Hysesintäkter p-plats	224 200	249 923
Hysesintäkter förråd	-4 375	7 000
IntäktParkeringsbolag	0	38 834
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-10 020
Elintäkter laddstolpe	12 500	0
Elintäkter laddstolpe moms	28 082	23 083
Serviceavgifter	0	9 025
Gemensamhetslokal	14 816	0
Dröjsmålsränta	8 895	22
Pantsättningsavgift	17 640	19 338
Överlåtelseavgift	26 275	26 867
Administrativ avgift	7 840	3 087
Vidarefakturerade kostnader	2 091	12 400
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	12 212 763	12 220 145

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	79 799
Försäkringsersättning	48 865	0
Summa	48 865	79 799

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 675
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	37 001	47 409
Städning utöver avtal	10 875	10 875
Besiktningar	13 500	41 139
Brandskydd	6 432	0
Myndighetstillsyn	6 525	0
Gårdkostnader	4 427	14 137
Gemensamma utrymmen	290 938	6 818
Sophantering	51 610	44 763
Garage/parkering	2 655	2 213
Snöröjning/sandning	145 031	180 707
Serviceavtal	263 590	233 876
Förbrukningsmaterial	59 677	94 325
Summa	892 261	677 937

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	43 595	25 525
Dörrar och lås/porttele	49 462	24 740
Övriga gemensamma utrymmen	0	14 518
VVS	156 465	264 238
Värmeanläggning/undercentral	4 795	0
Ventilation	43 736	18 560
Elinstallationer	105 527	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 300	0
Tak	9 313	10 894
Fasader	52 125	161 613
Fönster	83 750	72 825
Mark/gård/utemiljö	18 005	38 432
Garage/parkering	18 059	35 813
Vattenskada	23 334	157 589
Summa	611 466	824 747

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	64 106
Vind	16 744	0
Dörrar och lås	0	66 659
VVS	0	193 320
Elinstallationer	12 768	7 785
Tak	12 623	0
Fasader	164 156	0
Fönster	149 438	0
Balkonger/altaner	52 125	86 031
Mark/gård/utemiljö	314 831	166 012
Lekutrustning	0	28 899
Garage/parkering	0	9 956
Summa	722 685	622 768

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	530 006	500 405
Vatten	1 288 192	1 123 909
Sophämtning/renhållning	598 310	536 999
Grovsopor	47 128	39 623
Summa	2 463 636	2 200 936

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	232 232	331 761
Kabel-TV	103 628	77 685
Bredband	54 301	34 427
Fastighetsskatt	1 914 060	1 809 750
Korr. fastighetsskatt	-1 441	-836
Summa	2 302 780	2 252 787

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	13 831	17 483
Juridiska åtgärder	125 051	0
Inkassokostnader	12 850	7 389
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 600
Revisionsarvoden extern revisor	24 375	23 750
Styrelseomkostnader	46 844	14 169
Fritids och trivselkostnader	26 697	6 772
Föreningskostnader	27 436	125 836
Förvaltningsarvode enl avtal	210 760	202 241
Överlåtelsekostnad	34 986	42 126
Pantsättningskostnad	28 224	26 660
Korttidsinventarier	9 930	1 499
Administration	14 567	14 495
Konsultkostnader	113 527	47 975
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Tidningar och facklitteratur	896	1 537
Bostadsrätterna Sverige	10 130	0
Summa	700 717	535 532

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	362 000	359 000
Lön - vicevärd	96 000	96 000
Lön - fastighetsskötare	30 000	21 000
Bilersättning skattefri	1 795	2 034
SPP/tjänstepension/FORA	6 309	7 718
Arbetsgivaravgifter	136 587	123 985
Löneskatt	1 531	0
Summa	634 222	609 738

Anställda under året:

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 446 251	1 990 672
Dröjsmålsränta	220	328
Kostnadsränta skatter och avgifter	269	224
Summa	2 446 740	1 991 224

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 723 660	114 195 439
Årets inköp	2 968 266	1 528 221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 691 926	115 723 660
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 728 724	-32 665 498
Årets avskrivning	-2 674 792	-2 063 226
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 403 516	-34 728 724
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 288 410	80 994 936
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 148 525</i>	<i>2 148 525</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	200 553 000	200 553 000
Taxeringsvärde mark	206 720 000	206 720 000
Summa	407 273 000	407 273 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	472 321	472 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	472 321	472 321
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-472 321	-472 321
Utgående ackumulerad avskrivning	-472 321	-472 321
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	507 493	507 493
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	507 493	507 493
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-507 493	-507 493
Utgående ackumulerad avskrivning	-507 493	-507 493
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	166 282	59 699
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	91 805	7 176
Övriga kortfristiga fordringar	0	25 241
Transaktionskonto	1 503 219	2 523 829
Borgo räntekonto	234 568	1 070 300
Summa	1 995 874	3 686 245

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	75 216	70 916
Förutbet försäkr premier	116 117	0
Förutbet kabel-TV	25 913	25 907
Förutbet bredband	1 862	1 862
Upplupna intäkter	0	6 117
Summa	219 108	104 802

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	3,98 %	-	17 788 380
Handelsbanken	2025-01-30	3,67 %	-	10 188 780
Handelsbanken	2025-12-01	0,79 %	-	6 373 686
Handelsbanken	2025-12-01	0,79 %	-	7 728 158
Handelsbanken	2025-12-30	3,72 %	-	4 291 442
Handelsbanken	2026-06-30	3,47 %	18 459 020	18 459 020
Handelsbanken	2026-01-30	3,67 %	13 637 651	13 937 651
Danske Bank	2027-11-30	2,37 %	13 985 844	-
Danske Bank	2027-11-01	2,37 %	10 138 780	-
Danske Bank	2028-12-29	2,53 %	17 591 911	-
Danske Bank	2027-12-30	2,37 %	4 161 442	-
Summa			77 974 648	78 767 117
Varav kortfristig del			33 096 671	60 308 097

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 474 648 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	18 087	16 086
Uppl kostn el	45 625	44 716
Uppl kostn räntor	9 303	134 757
Förutbet hyror/avgifter	1 010 945	1 008 470
Summa	1 083 960	1 204 029

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	108 620 700	108 620 700

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Haninge

Bo Nilsson
Styrelseledamot

Dennis Savetun
Ordförande

Elisabeth Rosqvist
Styrelseledamot

Ida Jurdelius
Styrelseledamot

Mia Hägglöf
Styrelseledamot

Sigurd Axel Peter Westermark
Styrelseledamot

Susanne Hedberg
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 10:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 14:29

DOCUMENT ID:

rJBV3576Wx

ENVELOPE ID:

ByHEh57aWe-rJBV3576Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Söderbyhus nr 2, 716417-6740 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

6ee1d2130f9e4be0a555d15ed231eadc3a00d1dcd8a7e9bd96f93016d0d65347c23925b5410a5e2d6daaf2b108cd
e00eac6b8d36ddb12df0fa542257b6c95882

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO NILSSON b.nilsson@brfsh2.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:37 20.04.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.170.130
2. MIA HÄGGLÖF m.hagglof@brfsh2.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:25 20.04.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.135
3. IDA JURDELIUS i.jurdelius@brfsh2.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:56 20.04.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.19.190
4. DENNIS HANS SAVETUN ordforande@brfsh2.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 22:30 20.04.2026 22:29	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.24.84
5. BARBRO MARIE SUSANN E HEDBERG s.hedberg@brfsh2.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 22:31 20.04.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.239.154
6. Sigurd Axel Peter Wester mark p.westermark@brfsh2.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 01:37 21.04.2026 01:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.111.19
7. Elisabeth Rosqvist e.rosqvist@brfsh2.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:07 20.04.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.111.180
8. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:47 21.04.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 23.22.168.136

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

📎 Attachments

No attachments 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

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 Bostadsrättsförening Söderbyhus nr 2, org.nr 716417-6740.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Söderbyhus nr 2 för år 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsförening Söderbyhus nr 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

Malmö den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 10:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 14:29

DOCUMENT ID:

HJgSE25Q6-e

ENVELOPE ID:

HkS4hq7T-e-HJgSE25Q6-e

DOCUMENT NAME:

RB Brf Söderbyhus nr 2 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

a4e3f82865d887ff9514881e820be8af44dd0fe0c8796da
7fbf2120241a80d4d8232e0f13f406b50a2ee9957a5efa4
5e4277142d47ee1957ee52158ecc093602

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	21.04.2026 10:47	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	21.04.2026 10:43	Low	IP: 208.56.29.20

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

Attachments

No attachments related to this 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



PAeS
sealed