

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Söderby
Org nr: 712400-1608

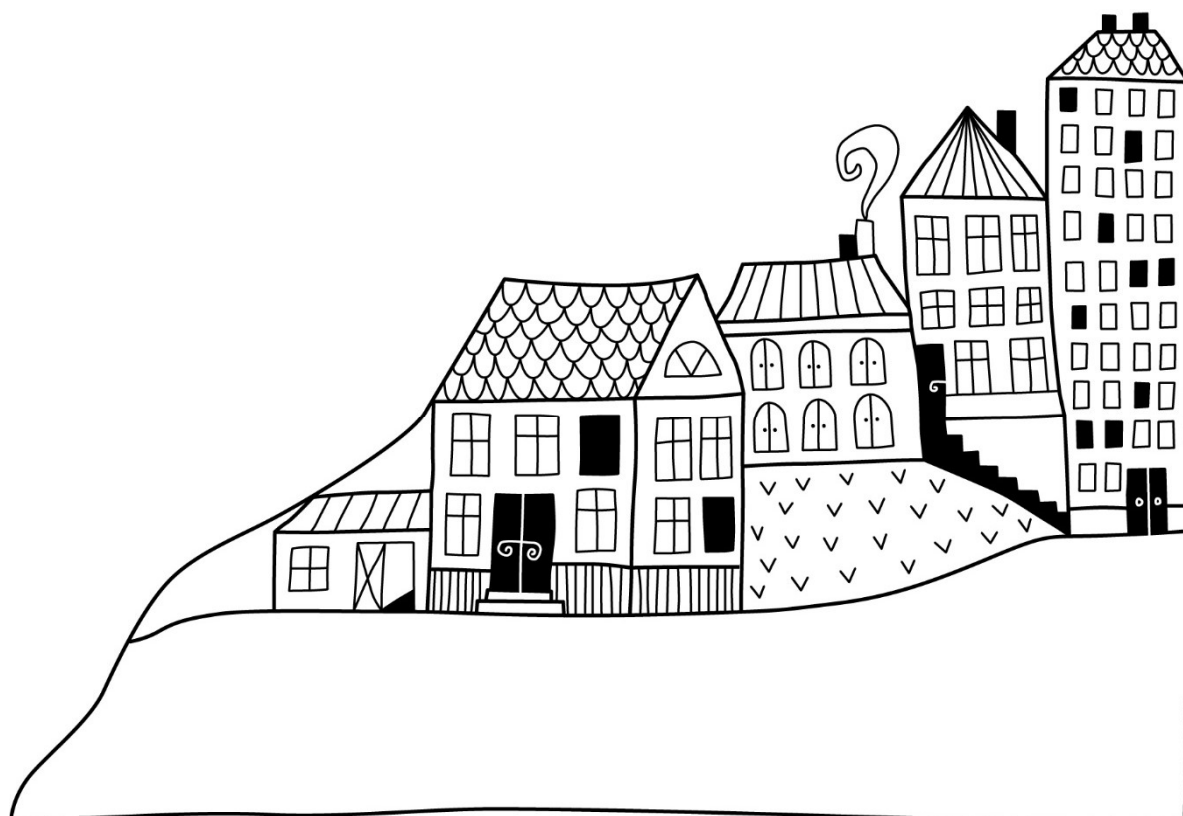




Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Söderby får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-05. Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 359 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -39 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:340 i Haninge kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 42 lägenheter samt 2 bostadsrättslokaler. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Midgårdsvägen 1-9A i Handen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	30	6	42

Dessutom tillkommer

Lokaler

2

Total tomtarea	3 269 m ²
Total bostadsarea	2 709 m ²
Total lokalarea (bostadsrätt)	281 m ²

Årets taxeringsvärde	37 919 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 919 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Vinterväghållning	Bergfast
El	Vattenfall
Värme	Vattenfall
Vatten	Haninge Kommun
Hushållssopor	SRV
Kabel-tv	Tele2

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 tkr och planerat underhåll för 430 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen upprättade 2023 en egen underhållsplan. Den avser underhåll 2024–2030. Styrelsen bedömer att denna underhållsplan är aktuell.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (67 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilationssystem	248 000
Installation laddbox	33 608
Plåtarbeten tak	128 750
Målning parkering	19 938

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Holmgren	Ordförande	2026
Roger Öberg	Ledamot	2025
Stina Glad	Ledamot	2026
Andreas Kinn	Ledamot	2026
Jüliyet Bahar	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Tommy Ekman	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pembe Kulbay	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 20%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% from 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 845 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 782	2 767	2 309	2 148	2 136
Resultat efter finansiella poster	-397	-245	-9 367	-19	464
Soliditet %	-53	-48	-44	29	29
Likviditet %	13	-47	9	26	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	93	92	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	879	967	721	663	659
Driftkostnader kr/kvm	609	594	3 571	473	410
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	465	422	410	351	410
Energikostnad kr/kvm	270	227	210	199	180
Sparande kr/kvm	131	202	165	244	278
Ränta kr/kvm	255	222	91	51	76
Skuldsättning kr/kvm	5 695	5 723	5 750	3 088	3 094
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 695	6 316	5 750	3 088	3 094
Räntekänslighet %	6,5	6,5	8,0	4,7	4,7

Upplysning vid förlust

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 397 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med 5% from 2025-01-01 i syfte att stärka föreningens ekonomi. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 359 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Med bakgrund i det här bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den möjligheten.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr				
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	275 003	0	-5 717 533	-244 532
Disposition enl. årsstämmobeslut			-244 532	244 532
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-200 000	200 000	
Årets resultat				-397 497
Vid årets slut	275 003	0	-5 962 065	-397 497

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 962 066
Årets resultat	-397 497
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	200 000
Summa	-6 359 562

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 359 562**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 781 613	2 767 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 580	120
Summa rörelseintäkter		2 799 193	2 767 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 821 044	-1 776 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 334	-147 666
Personalkostnader	Not 6	-69 273	-65 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-358 710	-358 710
Summa rörelsekostnader		-2 464 361	-2 349 306
Rörelseresultat		334 832	417 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 466	750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-762 795	-663 261
Summa finansiella poster		-732 329	-662 511
Resultat efter finansiella poster		-397 497	-244 532
Årets resultat		-397 497	-244 532



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 862 741	10 200 651
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	49 353	70 153
Summa materiella anläggningstillgångar		9 912 093	10 270 803
Summa anläggningstillgångar		9 912 093	10 270 803
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	10 482	889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 954	88 736
Summa kortfristiga fordringar		114 436	89 625
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 363 122	1 567 465
Summa kassa och bank		1 363 122	1 567 465
Summa omsättningstillgångar		1 477 558	1 657 090
Summa tillgångar		11 389 651	11 927 893



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	275 003	275 003	
Summa bundet eget kapital	275 003	275 003	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 962 066	-5 717 533	
Årets resultat	-397 497	-244 532	
Summa fritt eget kapital	-6 359 562	-5 962 066	
Summa eget kapital	-6 084 559	-5 687 063	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 125 929	13 117 525
Summa långfristiga skulder		6 125 929	13 117 525
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 901 534	3 993 457
Leverantörsskulder	Not 16	103 838	150 260
Skatteskulder	Not 17	6 172	9 947
Övriga skulder	Not 18	10 221	7 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	326 517	336 228
Summa kortfristiga skulder		11 348 281	4 497 431
Summa eget kapital och skulder		11 389 651	11 927 893



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	334 832	417 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	358 710	358 710
	693 543	776 688
Erhållen ränta	30 466	750
Erlagd ränta	-762 795	-713 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-38 786	64 245
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-24 812	-39 334
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-57 226	44 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-120 824	68 950
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-83 518	-76 717
Upptagna lån	-1	-5 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 519	-81 879
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-204 343	-12 929
Likvida medel vid årets början	1 567 465	1 580 394
Likvida medel vid årets slut	1 363 122	1 567 465



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	91
Stambyte	Linjär	50
Fönster	Linjär	20
Fjärrvärmecentral	Linjär	20
Garage	Linjär	20
Fiberinstallation/anslutningsavgifter	Linjär	15
Staket	Linjär	8
Kylt avfallsskåp	Linjär	8
Avfuktare	Linjär	5
Tvättmaskin	Linjär	5
Markanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 289 696	2 289 696
Årsavgifter, lokaler	328 892	328 892
Hyror, bostäder	52 500	8 700
Hyror, lokaler	18 000	1 800
Hyror, garage	86 400	86 400
Hyror, p-platser	3 204	63 054
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 204	-3 204
Rabatter	-10 800	-10 800
Elavgifter	10 454	0
Övriga ersättningar	6 471	2 626
Summa nettoomsättning	2 781 613	2 767 164

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	15 000	0
Övriga rörelseintäkter	2 580	120
Summa övriga rörelseintäkter	17 580	120

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	-430 296	-515 970
Reparationer	-75 820	-50 485
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 650	-87 928
Försäkringspremier	-59 121	-59 312
Kabel- och digital-TV	-14 603	-29 776
Pcb/Radonsanering	0	-550
Systematiskt brandskyddsarbete	-688	-6 938
Serviceavtal	-6 375	-6 375
Snö- och halkbekämpning	-222 084	-244 436
Förbrukningsinventarier	-8 857	-3 813
Fordons- och maskinkostnader	0	-558
Vatten	-238 310	-184 814
Fastighetsel	-70 245	-51 118
Uppvärmning	-499 778	-442 188
Sophantering och återvinning	-56 292	-56 540
Förvaltningsarvode drift	-48 925	-36 140
Summa driftskostnader	-1 821 044	-1 776 939



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-77 764	-75 465
IT-kostnader	-40 189	0
Arvode, yrkesrevisorer	-42 375	-28 875
Övriga förvaltningskostnader	-27 757	-36 752
Kreditupplysningar	-270	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 157	-3 938
Representation	-9 200	0
Kontorsmateriel	-9 721	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Bankkostnader	-2 901	-2 636
Summa övriga externa kostnader	-215 334	-147 666

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-42 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-14 200	-12 800
Sociala kostnader	-13 073	-11 190
Summa personalkostnader	-69 273	-65 990

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-22 184	-22 184
Avskrivning Markanläggningar	-23 695	-23 695
Avskrivning Anslutningsavgifter	-35 179	-35 179
Avskrivningar tillkommande utgifter	-256 852	-256 852
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 800	-20 800
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-358 710	-358 710

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 269	684
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	36
Övriga ränteintäkter	197	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 466	750

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-762 783	-663 258
Övriga räntekostnader	-12	-3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-762 795	-663 261

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 379 180	2 379 180
Stambyte	12 735 584	12 735 584
Fönster	654 795	654 795
Fjärrvärmecentral	240 000	240 000
Garage	141 310	141 310
Fiberinstallation	527 688	527 688
Staket	46 597	46 597
Markanläggning	287 516	287 516
	17 012 670	17 012 670
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 012 670	17 012 670

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 779 466	-1 757 283
Stambyte	-3 727 466	-3 470 613
Fönster	-654 795	-654 795
Fjärrvärmecentral	-240 000	-240 000
Garage	-141 310	-141 310
Fiberinstallation	-211 075	-175 896
Staket	-27 958	-18 639
Markanläggning	-29 950	-15 574
	-6 812 019	-6 474 109
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 184	-22 184
Årets avskrivning stambyte	-256 852	-256 852
Årets avskrivning fiberinstallation	-35 179	-35 179
Årets avskrivning staket	-9 319	-9 319
Årets avskrivning markanläggning	-14 376	-14 376
	-337 910	-337 910
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 149 929	-6 812 019
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 862 741	10 200 651

Varav

Byggnader	577 530	599 714
Stambyte	8 751 266	9 008 118
Staket	9 319	18 639
Markanläggning	243 191	257 566
Fiberinstallation	281 434	316 613



Taxeringsvärden

Bostäder	35 800 000	35 800 000
Lokaler	2 119 000	2 119 000

Totalt taxeringsvärde	37 919 000	37 919 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 523 000</i>	<i>26 523 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 396 000</i>	<i>11 396 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Kabel-tv	55 000	55 000
Kylt avfallsskåp	43 363	43 363
Inventarier och verktyg	76 899	76 899
	175 262	175 262
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	175 262	175 262

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Kabel-TV	-55 000	-55 000
Kylt avfallsskåp	-18 068	-12 648
Inventarier & verktyg	-32 041	-16 661
	-50 109	-84 309

Årets avskrivningar

Kylt avfallsskåp	-5 420	-5 420
Inventarier & verktyg	-15 380	-15 380
	-20 800	-20 800

Akkumulerade avskrivningar

Kabel-tv	-55 000	-55 000
Kylt avfallsskåp	-23 488	-18 068
Inventarier och verktyg	-47 421	-32 041
	-125 909	-105 109

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	49 323	70 153
--	---------------	---------------

Varav

Kylt avfallsskåp	19 875	25 295
Inventarier och verktyg	29 448	44 858

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 482	889
Summa övriga fordringar	10 482	889

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 395	59 121
Förutbetalda driftkostnader	37 806	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 433
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 753	3 515
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 667
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 954	88 736

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	544 480	514 211
Transaktionskonto	818 641	1 053 254
Summa kassa och bank	1 363 122	1 567 465

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	17 027 463	17 110 982
Nästa års omförhandling av lån	-10 886 996	-3 910 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 538	-83 457
Långfristig skuld vid årets slut	6 125 929	13 117 525

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,55%	2025-04-22	3 950 000,00	0,00	40 000,00	3 910 000,00
SBAB	4,36%	2025-05-19	3 037 067,00	-1,00	10 070,00	3 026 996,00
SBAB	4,92%	2025-07-14	3 970 000,00	0,00	20 000,00	3 950 000,00
SBAB	4,09%	2026-05-19	6 153 915,00	0,00	13 448,00	6 140 467,00
Summa			17 110 982,00	-1,00	83 518,00	17 027 463,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår omsätts tre av föreningens lån varför dessa redovisas som kortfristig skuld för att följa god redovisningssed. Föreningen har avsikt att omförhandla och förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	82 616	137 518
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 222	12 743
Summa leverantörsskulder	103 838	150 260

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	6 172	9 947
Summa skatteskulder	6 172	9 947

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	2 615	0
Skuld sociala avgifter och skatter	7 606	7 538
Summa övriga skulder	10 221	7 538

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	18 980	0
Upplupna elkostnader	5 991	4 388
Upplupna värmekostnader	66 272	65 908
Upplupna revisionsarvoden	34 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 273	240 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 517	336 228

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 232 742	17 232 742

Not 21 Eventual förpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Holmgren

Roger Öberg

Jüliyet Bahar

Stina Glad

Andreas Kinn

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Tommy Ekman
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542627538

Dokument

231770 ÅR 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-03-26 16:42:56 CET (+0100) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2025-03-27 16:16:57 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Lars Holmgren (LH)
lacken1989@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS HOLMGREN"
Signerade 2025-03-26 17:06:13 CET (+0100)

Roger Öberg (RÖ)
rogge60.ro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sture Roger Öberg"
Signerade 2025-03-26 17:10:00 CET (+0100)

Jüliyet Bahar (JB)
jullanbahar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÜLIYET BAHAR"
Signerade 2025-03-26 17:09:46 CET (+0100)

Stina Glad (SG)
086430829@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STINA GLAD"
Signerade 2025-03-26 17:30:08 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542627538

Andreas Kinn (AK)
andersbubbennilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Stefan Kinn"
Signerade 2025-03-26 17:27:30 CET (+0100)

Tommy Ekman (TE)
ekmantommy53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tommy Christer Ekman"
Signerade 2025-03-27 08:04:13 CET (+0100)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-03-27 16:16:57 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Söderby Bostadsrättsförening, org. nr 712400-1608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderby för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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.
- 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Söderby för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Tommy Ekman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542676405

Dokument

1. Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-03-27 10:26:09 CET (+0100) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2025-03-27 16:17:21 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Tommy Ekman (TE)

ekmantommy53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Tommy Christer Ekman"

Signerade 2025-03-27 11:29:31 CET (+0100)

Benjamin Henriksson (BH)

benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"

Signerade 2025-03-27 16:17:21 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



BRF Söderby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Söderby i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

