
Årsredovisning

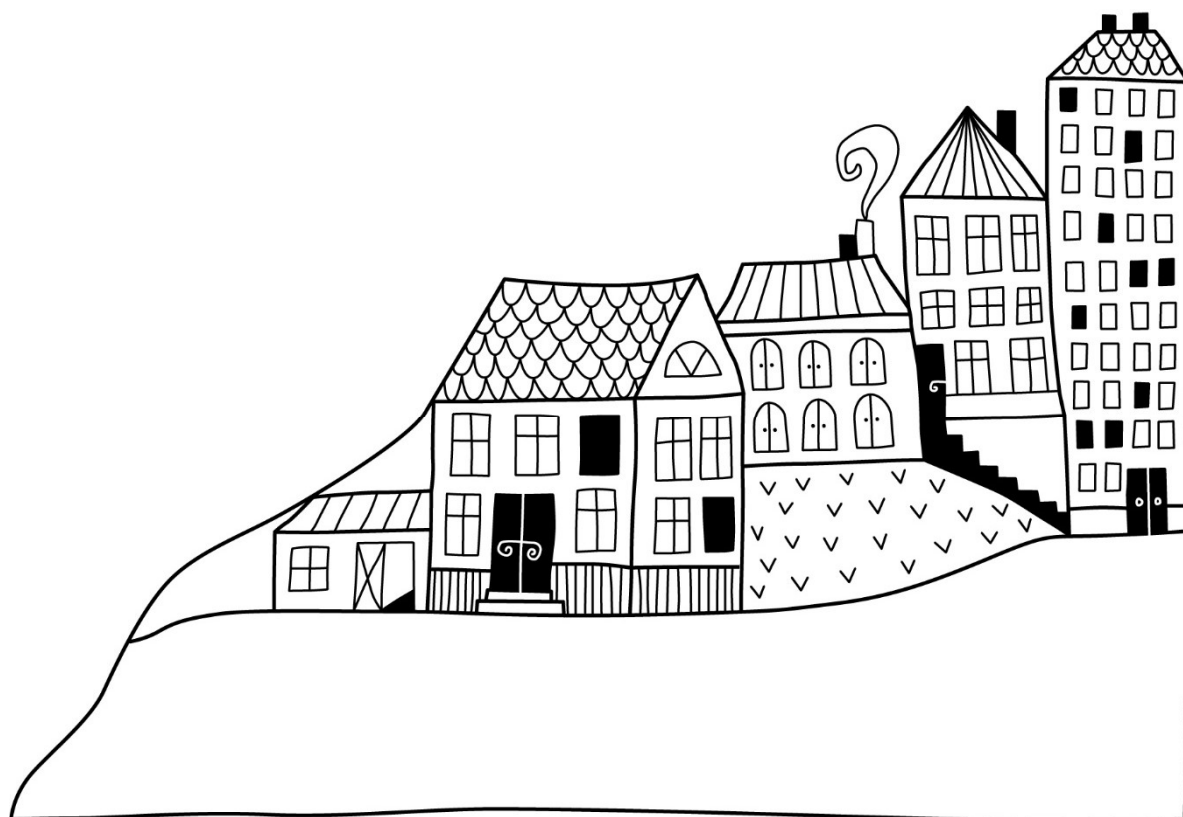
2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Söderby
Org nr: 712400–1608



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Söderby får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-05.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

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



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Vinterväghållning	HSB Stockholm
El	Vattenfall
Värme	Vattenfall
Vatten	Haninge Kommun
Hushållssopor	SRV
Kabel-tv	Tele2 Sverige AB / Internet bolaget Skandinavien AB

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 50 tkr och planerat underhåll för 516 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).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	79 720
Installationer laddpunkt	32 362
Tak	310 138
Dörrar & portar	93 750



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Ekman	Ordförande	2024
Roger Öberg	Vice ordförande	2025
Stina Glad	Ledamot	2024
Andreas Kinn	Ledamot	2024
Jüliyet Bahar	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Holmgren	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Anders Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lill Larsen	2024

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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Ekonomi

Föreningen har gått med förlust 2023 till störst del på grund av att räntekostnaderna och underhållskostnaderna blev högre än budgeterat. I resultatet ingår avskrivningar med 359 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 114 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Enligt föreningens budget för 2024 så kan föreningen finansiera sina kostnader då årets resultat exklusive avskrivningar budgeteras bli 129 tkr. Under 2024 kommer en ny budget upprättas för att säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och beslut tas om eventuella avgiftshöjningar behövs.

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

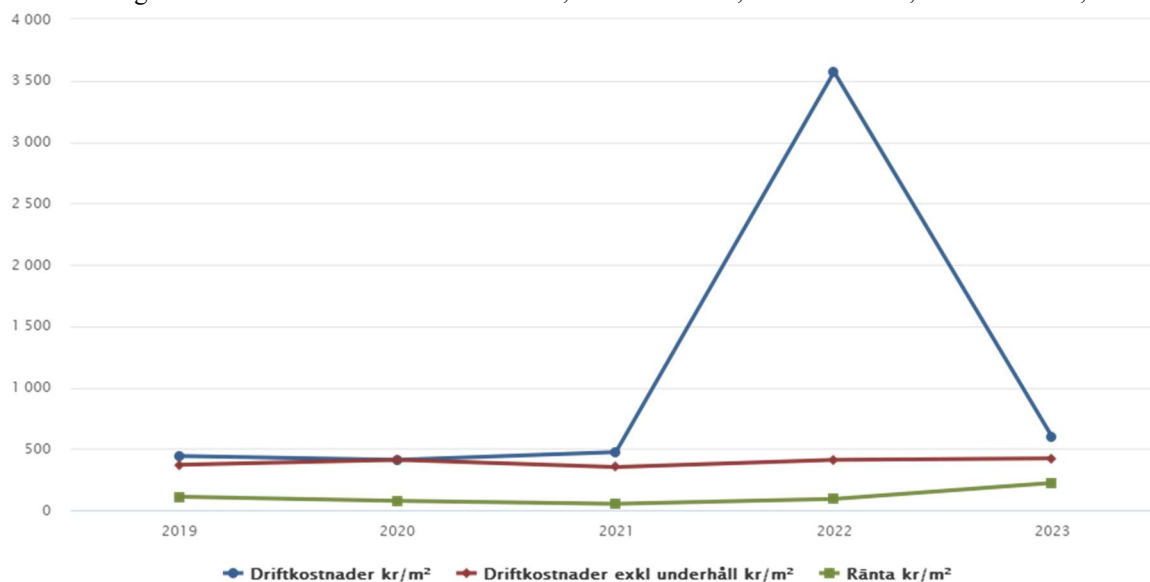
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 845 kr/m²/år (exklusive bostadsrättslokaler).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 764 538	2 304 454	2 136 428	2 124 003	2 100 853
Rörelsens intäkter	2 767 284	2 309 738	2 147 976	2 463 799	2 166 303
Resultat efter finansiella poster	-244 532	-9 367 334	-19 259	463 668	-34 022
Resultat exkl avskrivningar	114 178	-8 956 831	363 981	831 494	331 998
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-85 822	-9 156 831	163 981	631 494	131 998
Balansomslutning	11 927 893	12 260 199	13 540 986	13 583 700	13 177 099
Årets kassaflöde	-12 929	-903 486	-7 711	683 311	-389 930
Soliditet %	-48	-44	29	29	26
Likviditet %	-47	9	26	26	420
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	93	92	80	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	967	721	663	659	652
Driftkostnader kr/kvm	594	3 571	473	410	487
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	422	410	351	410	370
Energikostnad kr/kvm	227	210	199	180	185
Underhållsfond kr/kvm	0	515	448	503	560
Reservering till underhållsfond kr/kvm	67	67	67	67	67
Sparande kr/kvm	202	165	244	278	183
Ränta kr/kvm	222	91	51	76	120
Skuldsättning kr/kvm	5 723	5 750	3 088	3 094	3 099
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 316	5 750	3 088	3 094	3 099
Räntekänslighet %	6,5	8,0	4,7	4,7	4,8



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	275 003	0	3 649 801	-9 367 334
Disposition enl. årsstämmobeslut			-9 367 334	9 367 334
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-200 000	200 000	
Årets resultat				-244 532
Vid årets slut	275 003	0	-5 717 533	-244 532

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 717 533
Årets resultat	-244 532
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	200 000
Summa	-5 962 066

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 962 066**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 764 538	2 304 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 746	5 284
Summa rörelseintäkter		2 767 284	2 309 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 776 939	-10 676 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 666	-167 997
Personalkostnader	Not 6	-65 990	-67 645
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-358 710	-410 503
Summa rörelsekostnader		-2 349 306	-11 322 190
Rörelseresultat		417 978	-9 012 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	750	14 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-663 261	-368 905
Summa finansiella poster		-662 511	-354 882
Resultat efter finansiella poster		-244 532	-9 367 334
Årets resultat		-244 532	-9 367 334



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 200 651	10 538 561
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	70 153	90 953
Summa materiella anläggningstillgångar		10 270 803	10 629 514
Summa anläggningstillgångar		10 270 803	10 629 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	889	859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	88 736	49 432
Summa kortfristiga fordringar		89 625	50 291
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 567 465	1 580 394
Summa kassa och bank		1 567 465	1 580 394
Summa omsättningstillgångar		1 657 090	1 630 685
Summa tillgångar		11 927 893	12 260 199



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
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	-5 717 533	3 649 801	
Årets resultat	-244 532	-9 367 334	
Summa fritt eget kapital	-5 962 066	-5 717 533	
Summa eget kapital	-5 687 063	-5 442 530	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 117 525	0
Summa långfristiga skulder		13 117 525	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 993 457	17 192 861
Leverantörsskulder	Not 16	150 260	80 135
Skatteskulder	Not 17	9 947	7 625
Övriga skulder	Not 18	7 538	6 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	336 228	415 225
Summa kortfristiga skulder		4 497 430	17 702 729
Summa eget kapital och skulder		11 927 893	12 260 199



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-244 532	-9 367 334
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	358 710	410 503
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 178	-8 956 831
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-39 334	-33 202
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-5 895	126 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 950	-8 863 604
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-81 879	7 960 118
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81 879	7 960 118
Årets kassaflöde	-12 929	-1 267 901
Likvidamedel vid årets början	1 215 979	2 483 880
Likvidamedel vid årets slut	1 567 465	1 580 394



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 289 696	1 880 766
Årsavgifter, lokaler	328 892	273 788
Hyror, bostäder	8 700	0
Hyror, lokaler	1 800	0
Hyror, garage	86 400	87 200
Hyror, p-platser	63 054	73 104
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 204	-3 204
Rabatter	-10 800	-7 200
Summa nettoomsättning	2 764 538	2 304 454

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	2 626	5 044
Övriga rörelseintäkter	120	240
Summa övriga rörelseintäkter	2 746	5 284

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-515 970	-9 451 112
Reparationer	-50 485	-59 033
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 928	-84 988
Försäkringspremier	-59 312	-57 997
Kabel- och digital-TV	-29 776	-30 076
Pcb/Radonsanering	-550	-28 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 938	-7 169
Serviceavtal	-6 375	-27 500
Snö- och halkbekämpning	-244 436	-216 293
Förbrukningsinventarier	-3 813	-7 677
Fordons- och maskinkostnader	-558	0
Vatten	-184 814	-182 385
Fastighetsel	-51 118	-49 258
Uppvärmning	-442 188	-396 355
Sophantering och återvinning	-56 540	-48 974
Förvaltningsarvode drift	-36 140	-29 029
Summa driftskostnader	-1 776 939	-10 676 045



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-75 465	-71 221
Arvode, yrkesrevisorer	-28 875	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-36 752	-21 648
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 938	-4 330
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Konsultarvoden	0	-43 103
Bankkostnader	-2 636	-2 195
Summa övriga externa kostnader	-147 666	-167 997

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-42 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-12 800	-15 200
Sociala kostnader	-11 190	-10 445
Summa personalkostnader	-65 990	-67 645

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-22 184	-22 184
Avskrivning Markanläggningar	-23 695	-30 753
Avskrivning Anslutningsavgifter	-35 179	-35 179
Avskrivningar tillkommande utgifter	-256 852	-301 588
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 800	-20 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-358 710	-410 503

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	684	10 276
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4	3 747
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	0
Övriga ränteintäkter	26	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	750	14 023



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-663 258	-273 030
Övriga räntekostnader	-3	0
Övriga finansiella kostnader	0	-95 875
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-663 261	-368 905

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 757 283	-1 735 099
Stambyte	-3 470 613	-3 213 761
Fönster	-654 795	-622 060
Fjärrvärmecentral	-240 000	-228 000
Garage	-141 310	-134 253
Fiberinstallation	-175 896	-140 717
Staket	-18 639	-9 319
Markanläggning	-15 574	-1 198
	-6 474 109	-6 084 407

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-22 184	-22 184
Årets avskrivning stambyte	-256 852	-256 852
Årets avskrivning fönster	0	-32 736
Årets avskrivning fjärrvärmecentral	0	-12 000
Årets avskrivning fiberinstallation	-35 179	-35 179
Årets avskrivning garage	0	-7 058
Årets avskrivning staket	-9 319	-9 319
Årets avskrivning markanläggning	-14 376	-14 376
	-337 910	-389 704

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 812 502	-6 474 111
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	10 200 651	10 538 560
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	599 714	621 897
Stambyte	9 008 118	9 264 971
Fönster	0	0
Fjärrvärmecentral	0	0
Fiberinstallation	316 613	351 792
Garage	0	0
Staket	18 639	27 958
Markanläggning	257 566	271 942

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

	2023-12-31	2022-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Kabel-tv	-55 000	-55 000
Kylt avfallsskåp	-12 648	-7 227
Inventarier & verktyg	-16 661	-1 282
	-84 309	-63 509

Årets avskrivningar

Kabel-tv	0	0
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	-18 068	-12 647
Inventarier och verktyg	-32 041	-16 662
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-105 109	-84 309
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 153	90 953

Varav

Kabel-tv	0	0
Kylt avfallsskåp	25 295	30 716
Inventarier och verktyg	44 858	60 238

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	889	859
Summa övriga fordringar	889	859



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 121	14 966
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 433	17 805
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 515	161
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 667	16 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 736	49 432

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	514 211	515 754
Transaktionskonto	1 053 254	1 064 640
Summa kassa och bank	1 567 465	1 580 394

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 110 982	17 192 861
Lån som villkorsändras kommande räkenskapsår	-3 910 000	-17 192 861
Amortering kommande räkenskapsår	-83 457	0
Långfristig skuld vid årets slut	13 117 525	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,78%	2023-07-03	3 990 000,00	-3 980 000,00	10 000,00	0,00
SBAB	4,98%	2024-04-22	3 985 000,00	0,00	35 000,00	3 950 000,00
SBAB	4,36%	2025-05-19	3 048 575,00	0,00	11 509,00	3 037 067,00
SBAB	4,92%	2025-07-14	0,00	3 980 000,00	10 000,00	3 970 000,00
SBAB	4,09%	2026-05-19	6 169 285,00	0,00	15 370,00	6 153 915,00
Summa			17 192 860,00	0,00	81 879,00	17 110 982,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 83 457 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett av SBAB:s lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	137 518	68 985
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 743	11 149
Summa leverantörsskulder	150 260	80 135



Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	9 947	7 625
Summa skatteskulder	9 947	7 625

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	7 538	6 884
Summa övriga skulder	7 538	6 884

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	49 933
Upplupna driftskostnader	0	49 234
Upplupna elkostnader	4 388	5 092
Upplupna värmekostnader	65 908	62 779
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 933	222 687
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336 228	415 225

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 232 742	17 815 742

Not 21 Eventualförpliktelse

	2023-12-31	2022-12-31
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

Tommy Ekman

Roger Öberg

Andreas Kinn

Stina Glad

Jüliyet Bahar

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Anders Nilsson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557513364069

Document

Årsredovisning 2023

Main document

22 pages

Initiated on 2024-03-21 09:30:33 CET (+0100) by Sara Yalcin Kilic (SYK)

Finalised on 2024-03-25 13:52:12 CET (+0100)

Initiator

Sara Yalcin Kilic (SYK)

Riksbyggen

sara.yalcinkilic@riksbyggen.se

Signatories

Tommy Ekman (TE)

ekmantommy53@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Tommy Christer Ekman"

Signed 2024-03-21 11:46:51 CET (+0100)

Andreas Kinn (AK)

plmelservice@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Andreas Stefan Kinn"

Signed 2024-03-21 09:34:01 CET (+0100)

Juliyet Bahar (JB)

jullanbahar@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JÜLIYET BAHAR"

Signed 2024-03-21 16:44:19 CET (+0100)

Roger Öberg (RÖ)

rogge60.ro@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sture Roger Öberg"

Signed 2024-03-21 17:02:02 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513364069

Stina Glad (SG)
086430829@telia.com



*The name returned by Swedish BankID was "STINA
GLAD"
Signed 2024-03-21 15:32:10 CET (+0100)*

Anders Nilsson (AN)
andersbubbennilsson@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "ANDERS
GUSTAV NILSSON"
Signed 2024-03-22 09:32:17 CET (+0100)*

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



*The name returned by Swedish BankID was "BENJAMIN
HENRIKSSON"
Signed 2024-03-25 13:52:12 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 Söderby Bostadsrättsförening 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 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 revisionssed 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 SÖDERBY BOSTADSRÄTTSFÖRENING 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 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

Anders Nilsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513507989

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-22 13:53:52 CET (+0100) av Sara Yalcin Kilic (SYK)

Färdigställt 2024-03-25 13:53:18 CET (+0100)

Initierare

Sara Yalcin Kilic (SYK)

Riksbyggen

sara.yalcinkilic@riksbyggen.se

Signerare

Anders Nilsson (AN)

andersbubbennilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS GUSTAV NILSSON"

Signerade 2024-03-25 08:29:47 CET (+0100)

Benjamin Henriksson (BH)

Benjamin.Henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENJAMIN HENRIKSSON"

Signerade 2024-03-25 13:53:18 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

