



Välkommen till årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 föreningens 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 innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982

Värdeåret är 1985

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

Styrelsens sammansättning

Dennis Savetun	Ordförande
Bo Nilsson	Styrelseledamot
Elisabeth Rosqvist	Styrelseledamot
Iréne Hedin	Styrelseledamot
Sigurd Axel Peter Westermarck	Styrelseledamot
Susanne Hedberg	Styrelseledamot
Tommi Rinne	Styrelseledamot
Stefan Lennart Michael Karlsson	Suppleant
Mia Häglöf	Suppleant

Valberedning

Margareta Brunner
Malin Keller

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening.

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.

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 tågvas.
- 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** ● Tvättmaskiner - Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugorna.
Förråd - Nya armaturer i förråd, tvättstugor och soprum.
- 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.
Energideklaration - Genomfört energideklarationer inom föreningens fastigheter.
Elskydd - Monterat 38 skydd för ingående elkablar.
Målning - Målat 140 plåtvindskivor.
- 2019-2021** ● Renovering och målning av fönster - Gröna området 2019, röda området 2020, gula området 2021 gula o 2020.
- 2021** ● Lekplatsen - Fortsatt renovering av lekplatsen
Fönster - Renovering och målning av fönster gula området
Nya golv - Nya golv i föreningslokalerna
Målning och renovering av klätterställningen i lekparken - Klätterställningen i lekparken renoverades och målades under sommaren 2021.
- 2023** ● Byte av dörrar till samtliga förråd och gemensamhetslokaler
- 2023-2024** ● Byte av ventilationsaggregat
- 2024** ● Bytt torktumlare
Löpande byte av ventilkoppel samt termostater
Löpande byte av elpannor och varmvattenberedare

Avtal med leverantörer

Installation och service av ventilationsaggregat Airteam

Övrig verksamhetsinformation

Här är en axplock av saker som sysselsatt styrelsen under verksamhetsåret:

Spolning av dagvattenbrunnar utanför gula lokalen

Uppsättning av hastighetsskyltar i området

Styrelsen har frågat medlemmar om tips på vad man kan göra på våra innergårdar

Driftsatt Boappa som ytterligare ett sätt att kommunicera med medlemmarna

Frågat alla medlemmar om pappersutskickets vara eller inte vara för att spara på miljön

Installerat Hjärtstartare

Inventerat trasiga staket i området hos boende

Inventerat häckar/buskar m.m. hos boende

Skapat en helt ny välkomstbroschyr till boende samt att ge ut till nya medlemmar

Dragit igång grannsamverkan

Påbörjat temakvällar - Att bo i bostadsrätt

Målat om lekplatsen

Monterat nya skyltar vid lekplatsen

Monterat nya gungor

Tagit fram ny rutin kring bygganmälan

Hållit i adventsfika

Gått igenom brandsläckarre och brandvarnare i gemensamma lokaler

Köpt in nya möbler till gula lokalen

Köpt in nya möbler till gröna lokalen

Ställt skostöll utanför båda gemensamhetslokalerna

Rensat och fixat ordning hyllor, nya möbler mm i båda gemensamhetslokalerna

Installerat fler eluttag i båda gemensamhetslokalerna

Inventerat elpannor & varmvattenberedare för att kunna planera inför framtida underhåll

Inventerat altandörrar och (spanjoletter)

Skickat ut enkät till medlemmar (vad de tycker om styrelsen)

Införskaffat snöskyfflar till förråd

Bytt ut två torktumlare i röda och gröna tvättstugan

Bytt förrådsdörrar och dörrpartier på tvättstugorna

Inventerat trasiga lampor i garagen samt genomfört byten

Bytt askkoppar vid båda gemensamhetslokalerna

Gjort bokningsystemet tillgängligt online för tvättstugorna

Genomfört HLR utbildning

Inventerat behov av målning och byte av ruttna plankor på fasader

Här är en lista på saker som Fixargruppen har sysslat med under verksamhetsåret:

Byte av gungor. Monterat ihop och satt upp.

Krattning av grus under gungor

Byte av lampor i samtliga garage

Buske nedgrävd vid F 2 + Äppelgården

Hastighetsskyltar och varning lekande barn vi 7 infarter

Rätat upp stoppar som stått snett

Grävt ner fundament för stolpe vid infart exp.

Reparation av containerskador vid lekplatsen

Målning av samtliga farthinder

Oljning av alla ramper och trall utanför exp. och tvättstugor

Klippning av Gemensamma häckar i Röda, Gröna, gula samt lekplatsen

Rengjort luftvärmepumparna i samtliga gemensamma utrymmen 1g/m.

Rensat ogräs bland häckar på lekplatsen.

Trimmat fram alla sarger på lekplatsen

Sopat grus på konstgräset x 2

Renovering påkörningsskydd vid Trädgårdsförrådet x 2

Målat skador i fasad Röda.

Borttransport av allt häck och ogräsrensning, 13 säckar (BigBag) samt 7 plastsäckar med ogräs

Trimmat ogräs utefter förråd och gemensamma lokaler

Rensat ogräs bakom gröna och gula lokalen.

Plockat skräp i området
Trimning av häckar i området – 3 plastsäckar klipp
Bortforsling av 4 säckar ogräs
Borttagning av klistermärken på vägs skylt
Monterat ny skylt "Cykel och gångväg" efter sabotage.
Montering av skylt "cykel och gångväg" efter att den tidigare blivit nedriven
Nedklippning av Hassel utan för gröna lokalen.
Grävförsök i syfte att ta bort hasselrotsystemet i gröna – misslyckades
Oljning sarger utefter häckar, bänkar och vippgunga-lekplats
Smörjning av spanjolett i fönster Gula lokalen
Ogrärensning grusplaner gula och gröna
Lås till proppskåp monterat i en fastighet
Krattat löv på lekplatsen
Nytt fundament nedgrävt för stolpe vid röda soprummet,
Samtliga spanjoletter i fönster i gemensamma lokaler oljade
Ny brandsläckare till fixarförrådet. (där finns gastuber) Finns nu med på ordinarie brandgenomgång.
Montering av vädringsbeslag i gemensamma lokaler
Montering av elskåpslås på uteenheter 9 fastigheter
Klottersanering vid Röda soprummet
Bilvärmeaggregat åtgärdat
Avbruten nyckel i soprum och garage åtgärdat
Sanering av klistermärken på förrådsdörr och elskåp åtgärdat
Tömt batteriholkarna och kört till Jordbro
Inbrottssäkrat samtliga fönster i våra 16 förråd
Satt upp och tagit ner julgranen i lekparken
Rensat i föreningens förråd, kört skräp till Jordbro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 284 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 23. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 220 145	12 260 009	11 637 718	11 600 212
Resultat efter fin. poster	542 007	-2 839 460	-1 966 953	1 603 509
Soliditet (%)	5	5	8	10
Yttre fond	1 221 819	1 055 307	1 055 307	2 426 847
Taxeringsvärde	407 273 000	351 769 000	351 769 000	351 769 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	645	647	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	92,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 466	4 504	4 546	4 583
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 471	4 508	4 546	4 583
Sparande per kvm totalyta, kr	182	278	258	337
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	45	21	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	39	66	54
Energikostnad per kvm totalyta, kr	92	84	87	69
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	1,55	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 026 240	-	-	5 026 240
Upplåtelseavgifter	30 006	-	-	30 006
Fond, yttre underhåll	1 055 307	-1 055 307	1 221 819	1 221 819
Balanserat resultat	789 703	-1 784 153	-1 221 819	-2 216 269
Årets resultat	-2 839 460	2 839 460	542 007	542 007
Eget kapital	4 061 797	0	542 007	4 603 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-994 449
Årets resultat	542 007
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 221 819
Totalt	-1 674 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	622 768
Balanseras i ny räkning	-1 051 494

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 220 145	12 260 009
Övriga rörelseintäkter	3	79 799	75 586
Summa rörelseintäkter		12 299 944	12 335 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 579 175	-11 751 988
Övriga externa kostnader	9	-535 532	-493 927
Personalkostnader	10	-609 738	-597 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 063 226	-1 111 548
Summa rörelsekostnader		-9 787 672	-13 954 517
RÖRELSERESULTAT		2 512 272	-1 618 923
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 959	18 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 991 224	-1 238 736
Summa finansiella poster		-1 970 265	-1 220 537
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		542 007	-2 839 460
ÅRETS RESULTAT		542 007	-2 839 460

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	80 994 936	81 529 941
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 994 936	81 529 941
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 999 936	81 534 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		248 454	154 813
Övriga fordringar	15	3 686 245	3 682 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	104 802	15 805
Summa kortfristiga fordringar		4 039 501	3 853 524
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 917	11 567
Summa kassa och bank		18 917	11 567
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 058 418	3 865 090
SUMMA TILLGÅNGAR		85 058 353	85 400 031

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 056 246	5 056 246
Fond för yttre underhåll		1 221 819	1 055 307
Summa bundet eget kapital		6 278 065	6 111 553
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 216 268	789 703
Årets resultat		542 007	-2 839 460
Summa ansamlad förlust		-1 674 262	-2 049 756
SUMMA EGET KAPITAL		4 603 803	4 061 797
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 459 020	36 171 666
Summa långfristiga skulder		18 459 020	36 171 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	60 308 097	43 258 807
Leverantörsskulder		203 932	436 745
Skatteskulder		183 277	211 814
Övriga kortfristiga skulder		96 195	107 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 204 029	1 151 465
Summa kortfristiga skulder		61 995 530	45 166 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 058 353	85 400 031

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 512 272	-1 618 923
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 063 226	1 111 548
	4 575 498	-507 375
Erhållen ränta	20 959	18 199
Erlagd ränta	-1 916 624	-1 184 335
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 679 833	-1 673 511
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-215 442	-41 215
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-294 929	-362 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 169 462	-2 077 018
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 528 221	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 528 221	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	31 000
Amortering av lån	-663 356	-699 243
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-663 356	-668 243
ÅRETS KASSAFLÖDE	-22 115	-2 745 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 635 160	6 380 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 613 046	3 635 160

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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	1,33 - 4 %
---------	------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	11 375 585	11 408 083
Hysesintäkter garage	465 000	463 000
Hysesintäkter p-plats	249 923	236 550
Hysesintäkter förråd	7 000	9 600
IntäktParkeringsbolag	38 834	42 000
Hyses- och avgiftsrabatt	-10 020	0
Elintäkter laddstolpe moms	23 083	52 387
Serviceavgifter	9 025	7 765
Dröjsmålsränta	22	731
Pantsättningsavgift	19 338	19 425
Överlåtelseavgift	26 867	17 069
Administrativ avgift	3 087	0
Vidarefakturerade kostnader	12 400	3 400
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	12 220 145	12 260 009

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	80 464
Övriga intäkter	79 799	-4 878
Summa	79 799	75 586

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 675	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	47 409	13 438
Städning utöver avtal	10 875	0
Besiktningar	41 139	0
Brandskydd	0	2 173
Gårdkostnader	14 137	19 653
Gemensamma utrymmen	6 818	65 625
Sophantering	44 763	45 857
Garage/parkering	2 213	0
Snöröjning/sandning	180 707	161 500
Serviceavtal	233 876	24 316
Förbrukningsmaterial	94 325	73 691
Summa	677 937	406 253

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	7 651
Hyreslägenheter	0	15 990
Tvättstuga	25 525	179 691
Dörrar och lås/porttele	24 740	20 806
Övriga gemensamma utrymmen	14 518	0
VVS	264 238	282 232
Värmeanläggning/undercentral	0	8 625
Ventilation	18 560	0
Tak	10 894	0
Fasader	161 613	0
Fönster	72 825	0
Mark/gård/utemiljö	38 432	6 250
Garage/parkering	35 813	0
Vattenskada	157 589	0
Summa	824 747	521 244

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	64 106	0
Entr/trapphus	0	745 742
Dörrar och lås	66 659	0
Gemensamma utrymmen	0	342 875
VVS	193 320	0
Värmeanläggning	0	1 225 325
Ventilation	0	3 750 704
Elinstallationer	7 785	0
Tak	0	102 696
Balkonger/altaner	86 031	457 156
Mark/gård/utemiljö	166 012	0
Lekutrustning	28 899	0
Garage/parkering	9 956	0
Summa	622 768	6 624 498

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	500 405	799 312
Vatten	1 123 909	679 941
Sophämtning/renhållning	536 999	506 701
Grovsopor	39 623	39 777
Summa	2 200 936	2 025 731

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	331 761	304 368
Kabel-TV	77 685	103 489
Bredband	34 427	1 875
Fastighetsskatt	1 809 750	1 764 530
Korr. fastighetsskatt	-836	0
Summa	2 252 787	2 174 262

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	17 483	15 579
Juridiska åtgärder	0	28 813
Inkassokostnader	7 389	805
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 600	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	22 500
Styrelseomkostnader	14 169	5 739
Fritids och trivselkostnader	6 772	34 008
Föreningskostnader	125 836	96 228
Förvaltningsarvode enl avtal	202 241	194 110
Överlåtelsekostnad	42 126	0
Pantsättningskostnad	26 660	2 364
Korttidsinventarier	1 499	39 818
Administration	14 495	9 059
Konsultkostnader	47 975	33 236
Tidningar och facklitteratur	1 537	1 537
Bostadsrätterna Sverige	0	10 130
Summa	535 532	493 927

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	359 000	339 493
Lön - vicevärd	96 000	96 000
Lön - fastighetsskötare	21 000	36 000
Bilersättning skattefri	2 034	2 988
SPP/tjänstepension/FORA	7 718	3 157
Arbetsgivaravgifter	123 985	117 976
Löneskatt	0	1 441
Summa	609 738	597 055

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 990 672	1 237 697
Dröjsmålsränta	328	197
Kostnadsränta skatter och avgifter	224	834
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	1 991 224	1 238 736

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 195 439	114 195 439
Årets inköp	1 528 221	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 723 660	114 195 439
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 665 498	-31 553 950
Årets avskrivning	-2 063 226	-1 111 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 728 724	-32 665 498
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 994 936	81 529 941
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 148 525</i>	<i>2 148 525</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	200 553 000	174 499 000
Taxeringsvärde mark	206 720 000	177 270 000
Summa	407 273 000	351 769 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	507 493	507 493
Utgående anskaffningsvärde	507 493	507 493
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-507 493	-507 493
Utgående avskrivning	-507 493	-507 493
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	59 699	68
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 176	0
Övriga kortfristiga fordringar	25 241	59 244
Transaktionskonto	2 523 829	2 555 420
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 686 245	3 682 906

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	70 916	15 805
Förutbet kabel-TV	25 907	0
Förutbet bredband	1 862	0
Upplupna intäkter	6 117	0
Summa	104 802	15 805

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	3,98 %	17 788 380	17 969 736
Handelsbanken	2026-06-30	3,47 %	18 459 020	18 459 020
Handelsbanken	2025-01-30	3,67 %	10 188 780	10 188 780
Handelsbanken	2025-12-01	0,79 %	6 373 686	6 445 686
Handelsbanken	2025-01-30	3,67 %	13 937 651	14 237 651
Handelsbanken	2025-12-01	0,79 %	7 728 158	7 728 158
Stadshypotek	2025-12-30	3,72 %	4 291 442	4 401 442
Summa			78 767 117	79 430 473
Varav kortfristig del			60 308 097	43 258 807

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 400 337 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	16 086	0
Uppl kostn el	44 716	81 613
Uppl kostn räntor	134 757	60 157
Förutbet hyror/avgifter	1 008 470	1 009 695
Summa	1 204 029	1 151 465

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	108 620 700	108 620 700

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Haninge

Bo Nilsson
Styrelseledamot

Dennis Savetun
Ordförande

Elisabeth Rosqvist
Styrelseledamot

Irène Hedin
Styrelseledamot

Sigurd Axel Peter Westermarck
Styrelseledamot

Susanne Hedberg
Styrelseledamot

Tommi Rinne
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 23:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 15:13

DOCUMENT ID:

B1mAyrSGlel

ENVELOPE ID:

rkIR1BHzlxl-B1mAyrSGlel

DOCUMENT NAME:

Brf Söderbyhus nr 2, 716417-6740 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BARBRO MARIE SUSANNE HEDBERG s.hedberg@brfsh2.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:08 02.05.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.226.185
2. TOMMI JUHANI RINNE t.rinne@brfsh2.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:24 02.05.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.247.170
3. DENNIS HANS SAVETUN ordforande@brfsh2.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:34 02.05.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.54
4. BO NILSSON b.nilsson@brfsh2.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:37 02.05.2025 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.247.170
5. IRÉNE HEDIN i.hedin@brfsh2.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:45 02.05.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.44
6. Elisabeth Rosqvist e.rosqvist@brfsh2.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:50 02.05.2025 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.111.180
7. Sigurd Axel Peter Westermark p.westermark@brfsh2.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:53 02.05.2025 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.111.19
8. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	02.05.2025 23:33 02.05.2025 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Söderbyhus nr 2, org. nr 716417-6740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderbyhus nr 2 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderbyhus nr 2 för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 23:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 15:13

DOCUMENT ID:

SyWA1BSzele

ENVELOPE ID:

Sk01BSzLxl-SyWA1BSzele

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Söderbyhus nr 2 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	02.05.2025 23:34	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	02.05.2025 19:47	Low	IP: 213.64.144.157

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed