

Årsredovisning för
Brf Söderby 2:14
769616-8405

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderby 2:14, 769616-8405 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer om det i förvaltningsberättelsen.

Årsavgifterna höjdes med 1,5% fr.o.m 2017-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Christina Olsson	Ordförande	Stämman
Tina Fröberg	Vice ordförande	Stämman
Britt-Marie Asplind	Sekreterare	Stämman
Dennis Savetun	Ledamot	Stämman
Savvas Anastasiou	Ledamot	Stämman
Mahran Zubidat	Suppleant	Stämman
Hansi Baumgartner	Suppleant	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Dennis Savetun och Savvas Anastasiou samt suppleanterna Mahran Zubidat och Hansi Baumgartner.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och en ordinarie stämma. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster.

Firmatecknare

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

Ordinarie revisor

Per Gustafsson, KPMG AB. Auktoriserad revisor. Utsedd av stämman.

OS
ST
UB
BA
MA

Revisorssuppleanter

KPMG AB, auktoriserad revisor. Utsedd av stämman.

Valberedning

Vakant. Sammankallande

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2017-05-16.

Fastighetuppgifter

Föreningen innehar äganderätt i fastigheten Söderby 2:14 i Haninge kommun. Byggnaderna är uppförda 1967-1974. Fastigheten är bebyggd med två höghus i 7 och 8 våningsplan med sammanlagt 9 trappuppgångar samt 6 stycken låghus i 3 till 4 plan. I anslutning till byggnaderna finns 2 stycken större garage uppförda i två plan. Fastighetens adresser är Oxens gata 236-245 och 255-256 samt Tvillingarnas gata 323-339 i Brandbergen.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 30 942 kvm, varav 18 399 kvm avser lägenhetsyta samt 2 829 kvm avser lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 205 bostadslägenheter med bostadsrätt och 70 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 6 lokaler.

Föreningen har även 71 st parkeringsplatser, 316 st garageplatser och 6 st MC-platser. Till dessa finns en kölista som administreras av Restate.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	169
3 rum och kök	91
4 rum och kök	6

Utfört underhåll

Underhåll hissar

Ar

2017

Planerat underhåll

Stamspolning

Byte av gamla hissar

Byte av passersystem i garagen

Upprustning av lekplatser

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Övriga avtal

Städning

Markskötsel

Snöröjning

Bredband

Leverantör

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Telia Sverige AB

SP DS
667. PÅRE
CD

El
Vatten
Värme
Sophämtning, grovsopor
Sophämtning, hushållsavfall
Skadedjursförsäkring
Portar
Hissar

Vattenfall Kundservice AB & Nordic Green Energy AB
Haninge Kommun
Vattenfall Kundservice AB
SRV Återvinning AB
Envac Scandinavia AB
Anticimex AB
PG Hiss & Fastighet Stockholm AB
PG Hiss & Fastighet Stockholm AB

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 205
Överlåtelser under året: 16
Upplåtelser under året: 2
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 247
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 245

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 1 191 787kr samt planerat underhåll för 3 096 134kr.
Reparationerna under 2017 har till största delen bestått av reparationer av portar, hissar, tvättstuga, vvs och ventilation.
Under året har även hyresrätterna och garagen besiktigats.

Två av föreningens hissar har under året bytts ut och direktlarm till föreningens bevakningsföretag installerades i dessa.

Restate har under 2017 hjälpt föreningen att uppdatera underhållsplanen och under de kommande åren planeras fortsatt byte av gamla hissar, byte av passersystem i garagen samt upprustning av lekplatser.

Förvaltning

Föreningens förvaltning, såsom administrativ, ekonomisk och teknisk, har under 2017 skötts av Restate Bjurfors Isaksson Partners AB.
PG Hiss & Fastighet Stockholm AB har skött driften i området som en underleverantör till Restate Bjurfors Isaksson Partners AB.
Föreningen hade under 2017 även avtal med PG Hiss & Fastighet Stockholm AB gällande portar och hissar.
Till 2018 har portavtalet med PG Hiss & Fastighet Stockholm AB sagts upp och ny leverantör är thyssenkrupp Elevator Sverige AB.

Årets verksamhet

Kontinuerligt arbete pågår för att hålla föreningen i ett attraktivt skick.
Föreningen har under året haft storstädning (utöver de vanliga veckostädningarna) av våra allmänna utrymmen och en större garagestädning samt spolning av brunnar utfördes.
Bättringsmålning av parkeringslinjer utfördes i Tvillingarnas varmgarage. Planen var att detta skulle utföras i kallgaragen också, men väder och fukt hindrade detta.

Bättringsmålning av parkeringslinjer i kallgaragen kommer att utföras vid ett senare tillfälle.

Föreningen ser kontinuerligt över frysskydden och har bytt dessa vid behov. Fler frysskydd kommer att behöva bytas ut inom det kommande året.

ST 05
Ola DMA
OK

Efter problem med fallande tryck i en VS-krets som tydde på ett läckage så utfördes ett större kulvertarbete där vi bytte rör för att rätta till problemet med fallande tryck. Detta medförde under arbetets gång en del avbrott i tvättstugan på Oxens gata 236 då denna inte kunde användas under dagtid.

Arbetet med att byta ut våra hissar har fortsatt under året. Då detta är stora arbeten, så kommer detta att vara ett pågående projekt även framöver.

Efter att ha haft en del problem med inbrott och skadegörelse i garagen har föreningen satt upp automatisk belysning för att bättra på säkerheten runt dessa.

I slutet av året togs beslut om att stänga grovsoprummet eftersom det missbrukats i stor omfattning. Alla boende i området hänvisas till återvinningscentral.

Under året har beslut om stamspolning tagits. Stamspolningen kommer att utföras under 2018.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett minus på 2 230 859 kr, exklusive avskrivningar är resultatet minus 143 695 kr.

Resultatet har påverkats av att föreningen haft större underhåll av hissar under räkenskapsåret med 2 121 283 kr.

OS
SY ← BMA
CWA

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Nyckeltal

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	720	710	691
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 131	1 128	1 145
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	85	86	178
Balansomslutning	270 643 254	270 687 204	269 149 358
Resultat efter finansiella poster:	-2 230 859	-985 117	-1 576 358
Soliditet%	34	34	34
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	24	24	22
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	91	96	91
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	28	24	27
Lån/m2 bostadsrättsyta	11 688	11 956	12 211

Definitioner: se not 24

Eget kapital

	<i>Disposition av föregående års resultat</i>			
	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>enligt stämmans beslut</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 172 318		888 052	91 060 370
Uppskrivningsfond	155 001 401			155 001 401
Upplåtelse avgifter	14 054 845		1 964 080	16 018 925
Fond för yttre underhåll	5 194 620		1 852 000	7 046 620
S:a bundet eget kapital	264 423 184	-	4 704 132	269 127 316
Balanserat resultat	-172 371 045	-2 837 117		-175 208 162
Årets resultat	-985 117		-1 245 742	-2 230 859
S:a ansamlad förlust	-173 356 162	-2 837 117	-1 245 742	-177 439 021
S:a eget kapital	91 067 022	-2 837 117	3 458 390	91 688 295

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number '95' and some illegible text.

Förslag till behandling av föreningens förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-175 208 162
årets resultat	<u>-2 230 859</u>
Totalt	-177 439 021
överförs i ny räkning	-180 689 021
avsättning till yttre fond	<u>3 250 000</u>
Summa	-177 439 021

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

SK BS
C.F.
06/11/2014

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	17 008 699	16 744 876
		17 008 699	16 744 876
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-2 469 404	-2 192 334
Reparationer	4	-1 191 787	-1 274 511
Underhåll	5	-3 096 134	-2 568
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-5 102 207	-5 302 110
Övriga driftskostnader	7	-456 613	-540 318
Fastighetsskatt	8	-556 370	-544 760
Övriga externa kostnader	9	-1 580 811	-1 231 643
Personalkostnader	10	-222 022	-218 123
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-2 374 554	-2 374 563
Rörelseresultat		-41 203	3 063 946
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	19 863	27 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-2 209 519	-4 076 949
Resultat efter finansiella poster		-2 230 859	-985 117
Resultat före skatt		-2 230 859	-985 117
Årets resultat		-2 230 859	-985 117

SR DS
BWA
ok

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	256 318 854	258 624 303
Inventarier, verktyg och installationer		415 112	484 217
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		506 588	757 156
		<u>257 240 554</u>	<u>259 865 676</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>257 240 554</u>	<u>259 865 676</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	5 792	5 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	708 484	553 512
		<u>714 276</u>	<u>559 439</u>
Kassa och bank	17	12 688 424	10 262 089
Summa omsättningstillgångar		<u>13 402 700</u>	<u>10 821 528</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>270 643 254</u>	<u>270 687 204</u>

ST
05
05

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		91 060 370	90 172 318
Uppskrivningsfond		155 001 401	155 001 401
Upplåtelseavgifter		16 018 925	14 054 845
Fond för yttre underhåll		7 046 620	5 194 620
		<u>269 127 316</u>	<u>264 423 184</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-175 208 162	-172 371 045
Årets resultat		-2 230 859	-985 117
		<u>-177 439 021</u>	<u>-173 356 162</u>
Summa eget kapital		<u>91 688 295</u>	<u>91 067 022</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	18	<u>12 412 500</u>	<u>12 412 500</u>
		12 412 500	12 412 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19,20	<u>161 400 334</u>	<u>163 771 691</u>
		161 400 334	163 771 691
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 269 800	-
Leverantörsskulder		1 926 255	1 343 735
Skatteskulder	21	119 675	78 646
Övriga kortfristiga skulder	22	22 881	75 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>1 803 514</u>	<u>1 938 042</u>
		5 142 125	3 435 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>270 643 254</u>	<u>270 687 204</u>

SE RÄM
C
A
DS
A

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		10 262 089	7 128 433
INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		16 763 554	16 738 405
Övriga rörelseintäkter		245 145	6 471
Finansiella intäkter		19 863	27 886
Minskning av materiella anläggningstillgångar		250 568	
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter		2 852 132	4 685 100
Ökning av kortfristiga skulder		1 706 133	
		32 099 484	28 586 295
UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-14 675 348	-11 306 368
Finansiella kostnader		-2 209 519	-4 076 950
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-	-734 657
Ökning av kortfristiga fordringar		-154 836	-44 094
Minskning av långfristiga skulder		-2 371 357	-1 885 429
Minskning av kortfristiga skulder			-276 708
		-19 411 060	-18 324 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		12 688 424	10 262 089

BYA
SK
06.05

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200
Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort	
Portar/säkerhetsdörrar	10
Hissanläggning	20

ST
BMA
2017-12-15

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	10 016 161	9 721 764
Bortfall årsavgift	-	-3 771
Hyror bostäder	5 068 922	5 305 603
Hyror lokaler momspliktig	18 906	18 906
Hyror lokaler ej momspliktig	220 810	225 112
Hyror parkeringsplatser momspliktigt	16 155	17 972
Hyror parkeringsplatser	96 802	95 365
Hyror garage momspliktigt	569 566	554 799
Hyror garage	556 682	565 011
Hyror förråd momspliktigt	31 380	31 380
Hyror förråd	102 797	97 346
Hyresbortfall bostäder	-60 903	-
Hyresbortfall lokaler, ej mompliktig	-2 136	-2 136
Hyresbortfall garage moms	-	-9 633
Hyresbortfall garage, ej momspliktig	-9 578	-31 304
Hyresbortfall parkeringsplatser	-2 613	-2 642
Hyresbortfall förråd	-24 948	-13 662
Elintäkter	-	766
Debiterad indrivning	25 080	31 080
Debiterad överlåtelseavgift	17 858	29 928
Debiterad pantsättningsavgift	19 191	34 161
Debiterad fastighetsskatt	48 231	40 401
Administrationsavgifter parkeringsplats	30 500	28 500
Övriga fakturerade kostnader	24 399	-
Övriga sidointäkter	-	3 235
Öresutjämning	293	223
Återvunna fordringar, ej momspliktig	-	6 472
Övriga intäkter	194 146	-
Övriga rörelseintäkter	50 998	-
	17 008 699	16 744 876

ST
BMA
06.07.15

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	698 315	688 835
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	500 866	495 000
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	2 000	-
Städning enligt avtal	561 551	555 000
Städning enligt beställning	159 731	1 000
Besiktningskostnader	38 872	4 078
Hissbesiktning	-	15 319
Bevakning	59 956	51 223
Störningsjour	7 799	15 426
Snöröjning inkl sandning	59 346	243 637
Snöröjning utöver avtal	15 653	-
Serviceavtal	210 285	-
Serviceavtal hiss	23 326	24 038
Serviceavtal tvättstuga	122 923	83 039
Serviceavtal skadedjur	4 131	11 390
Serviceavtal garageportar	4 650	4 349
	2 469 404	2 192 334

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyseslägenheter	117 702	57 325
Bostadrättslägenheter	-	205
Lokaler	-	21 084
Gemensamma utrymmen	13 390	44 067
Portar	19 183	26 013
Lås	45 988	28 931
Tvättstuga	125 798	139 820
Sopanläggning	5 141	18 338
Källare	1 832	18 030
Installationer	250	-
VVS	144 864	64 440
Värmeanläggning	20 687	5 969
Ventilation	43 741	144 004
Elinstallationer	99 349	235 180
Hiss	37 135	105 194
Tak	7 875	6 448
Fönster	1 653	476
Balkonger	-	31 063
Markytor, gård	30 820	21 062
Garage och p-platser	97 116	137 301
Fastighetsservice tim pris	89 925	108 550
Brandskador	2 244	-
Vattenskada	258 818	27 231
Skadegörelse	28 276	17 863
Skadedjur	-	15 917
	1 191 787	1 274 511

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "PAPA" and a date "2017-05-17".

Not 5 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Underhåll hyreslägenheter	257 531	-
Tvättstuga	12 395	2 568
VVS	32 625	-
Värmeanläggning	98 569	-
Ventilation	524 956	-
Hiss	2 121 283	-
Lekplats	19 900	-
Garage	28 875	-
	3 096 134	2 568

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnader	744 069	747 666
Värme ­ kostnader	2 803 892	2 981 367
Vatten ­ kostnader	856 770	753 816
Sophämtning	75 235	801 467
Grovsopor	622 241	17 794
	5 102 207	5 302 110

Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	276 917	268 852
Självrisk	-	136 699
Kabel-TV	179 696	44 924
Bredband/telefoni/fiber	-	89 843
	456 613	540 318

Not 8 Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	556 370	544 760
	556 370	544 760

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "SB" and "CBT".

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra maskiner/inventarier	-	1 944
Förbrukningsinventarier	14 785	-
Förbrukningsmaterial	4 579	738
Annonsering	1 200	1 000
Kreditupplysningar	800	200
Påminnelser/krav	25 080	31 079
Överlåtelseavgifter	22 322	37 410
Pantsättningsavgifter	23 992	42 701
Kontorsmaterial	458	1 823
Trycksaker	3 186	3 069
Telefon	8 103	7 865
Datakommunikation	2 770	46 595
Porto	350	-
Avgifter för juridiska åtgärder	1 619	6 863
Konstaterade hyresförluster	-	11 835
Revisionsarvode	18 643	6 037
Års-, föreningsstämma	1 500	5 868
Medlems- och styrelsemöten	653	827
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	457 909	879 188
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	23 288	-
Teknisk förvaltning enligt avtal	431 927	-855
Teknisk förvaltning utöver avtal	230 147	56 155
Juridiska kostnader	272 564	75 539
Bankkostnader	10 776	11 233
Föreningsavgifter, avdragsgilla	20 711	-
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	950	900
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-	3 630
Lämnade bidrag och gåvor	2 499	-
	1 580 811	1 231 644

Not 10 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	171 350	165 975
Sociala avgifter	50 672	52 148
	222 022	218 123

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	2 305 449	2 305 453
Inventarier	69 105	69 110
	2 374 554	2 374 563

Se not 1 om avskrivningstider.

*DMA ST 05
COP*

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	16 852	21 882
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	3 006	5 744
Intäktsränta skattekontot	5	260
	19 863	27 886

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	2 209 214	4 073 591
Räntekostnader, kortfristiga skulder	305	3 279
Kostnadsränta skattekontot	-	79
	2 209 519	4 076 949

Not 14 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	175 814 168	175 814 168
Hiss	1 376 440	1 376 440
Portar/säkerhetsdörrar	477 405	477 405
-Nyanskaffningar	506 588	757 156
Vid årets slut	178 174 601	178 425 169
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 701 792	-5 396 343
-Årets avskrivning	-2 305 449	-2 305 453
Vid årets slut	-10 007 241	-7 701 796
Redovisat värde vid årets slut	168 167 360	170 723 373
Taxeringsvärde byggnad	138 365 000	138 365 000
Taxeringsvärde mark	49 641 000	49 641 000
	188 006 000	188 006 000

Not 15 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	-	135
Andra kortfristiga fordringar	5 792	5 792
	5 792	5 927

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	495 867	519 626
Upplupna intäkter	3 750	-
Aviserad men ej betald amortering SBAB	208 867	-
Aviserad men ej betald amortering Akelius	-	33 886
	708 484	553 512

Not 17 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Swedbank	8 913 504	6 502 208
SBAB	3 774 920	3 759 881
	12 688 424	10 262 089

Not 18 Avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Renoveringsfond vid förvärv	12 412 500	12 412 500

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
SBAB 21763470	0,72%	2018-09-13	37 514 555	37 936 282
SBAB 21763462	0,70%	2018-09-04	37 471 367	37 899 749
SBAB 21763454	0,79%	2018-01-15	37 504 536	37 899 749
SBAB 21763446	0,79%	2018-01-15	36 942 020	37 368 055
SBAB 27336868	0,71%	2018-09-10	11 967 856	12 667 856
			161 400 334	163 771 691

Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen
Kortfristig del av långfristig skuld

1 269 800
162 670 134

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017	2016
Fastighetsinteckningar	179 275 000	179 275 000
	179 275 000	179 275 000

Not 21 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	544 760	-
Beräknad fastighetsskatt	556 370	544 760
Betald F-skatt	-981 455	-466 114
	119 675	78 646

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Utgående moms för uthyrning	-	31
Redovisningskonto moms	22 881	21 812
Personalskatt	-	25 763
Lagstadgade sociala avgifter	-	26 981
Övriga kortfristiga skulder	-	981
	22 881	75 568

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	28 650	26 600
Upplupna sociala avgifter	9 000	8 357
Upplupna räntekostnader	88 467	107 303
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 163 114	1 257 958
Restbelopp hyror- och avgifter	18	4
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	494 265	517 821
	1 803 514	1 938 043

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffats efter räkenskapsårets slut.

SP DS
BWH
2018-01-15

Underskrifter

Stockholm den 2018 - 05 - 28



Christina Olsson
Ordförande



Dennis Savetun
Ledamot



Tina Fröberg
Vice ordförande

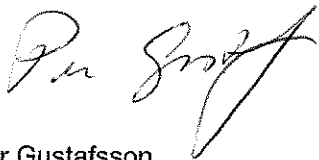


Savvas Anastasiou
Ledamot



Britt-Marie Asplind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 05 - 29



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderby 2:14, org. nr 769616-8405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderby 2:14 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av föreningens resultat för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisionssed i Sverige och har i övrigt levt upp till mitt yrkesetiska ansvar i enlighet med gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter vore en följd av oegentligheter eller av fel.

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

Revisorns ansvar

Målet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter vore en följd av oegentligheter eller av fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan uppgift skulle uppkomma. Väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma till följd av oegentligheter eller av fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

I en revision som utförs i enlighet ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utför jag följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle vara en följd av oegentligheter eller av fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar mig förståelse för den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten av de styrelsens uppskattningar som använts vid upprättandet av årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag tar ställning till lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag tar också ställning till huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag skulle dra slutsatsen att det finns någon sådan väsentlig osäkerhetsfaktor har jag att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen som avser sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer. Skulle sådana upplysningar vara otillräckliga har jag att modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en förening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och huruvida årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet av revisionen. Jag måste också informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag eventuellt identifierat.

P

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorsd i Sverige och har i övrigt levt upp till mitt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling beträffande föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare 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

Målet med revisionen av förvaltningen 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 ersättningsskyldighet mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust och därmed mitt uttalande om detta är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsd i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda er-

sättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

I en revision utförd i enlighet med god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 maj 2018



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor