

Org Nr: 769616-8405

Styrelsen för Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Org.nr: 769616-8405

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Söderby 2:14 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	217	14 665
Hysesrätter	58	3 755
Lokaler	9	2 210
Parkeringar och garageplatser	390	0

Föreningens fastighet är byggd 1967-1974. Värdeår är 1991.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade under 2020. Beslut har fattats om att höja med 2,5 % under 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Åtgärder har gjorts för att komplettera taksäkerheten på alla tak. Ny armatur har installerats i garagen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Belysning	Armatur utbyta i garagen.
2020	Tak	Taksäkerheten åtgärdat
2021	Lekplatser	Upprustning av lekplatser. Snarast efter att ny offert med en lägre kostnad godkänts av styrelsen.
2021	Tak/ventilation	Utbyte av fläktar (varav 2 redan utbyta)
2021	Tak	Målning av takytor

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014-2019	Hissar	Alla våra hissar (9 st) är ombyggda under perioden 2014-2019
2019	Garage	Byte av låssystem

Övriga väsentliga händelser

Kameraövervakning och brandlarm är installerad och i bruk i garagen. Nya parkeringsavtal har tecknats för de som vill fortsätta hyra sin parkeringsplats. Avgifterna för parkeringsplats har höjts. Digital köhantering till parkeringsplats och för att hyra extra förråd infördes fr.o.m. 1 november 2020 där man i HSB:s portal själv skriver in sig på kölista. OVK påbörjades men fick avbrytas p.g.a. covid-19. Varmvatten har kopplats till alla tvättmaskiner som en energibesparing. Avtalet med Telia gick ut 2020-12-31 men förlängdes med ett år.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 fram till stämman 2020-07-07 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christina Ahlborg	Ordförande
Tina Fröberg	Vice ordförande
Britt-Marie Asplind	Sekreterare
Hansi Baumgartner	Ledamot
Simon Band	Ledamot
Dergham Mowanes	Suppleant
Mahran Zubidat	Suppleant

Ledamoten Tina Fröberg avgick på egen begäran i februari 2020 och suppleanten Dergham Mowanes gick in som ersättare fram till stämman.

Under perioden från stämman 2020-07-07 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christina Ahlborg	Ordförande
Dergham Mowanes	Vice ordförande
Britt-Marie Asplind	Sekreterare
Eija Birelius	Ledamot
Joakim Johnsson	Ledamot
Mahran Zubidat	Suppleant
Vakant	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Ahlborg, ordförande; Britt-Marie Asplind, ledamot samt Mahran Zubidat, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

KPMG AB, Alexandra Salomonsson	Föreningsvald ordinarie
KPMG AB	Föreningsvald suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Kaija Soto och Hedda Björkman Sjöberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-07-01.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 256 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 26 överlåtelser och 1 upplåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	736	741	729	720
Totala intäkter kr/kvm	833	825	828	655
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	245	224	110	125
Belåning, kr/kvm	6 710	7 759	7 826	6 267
Räntekänslighet	13%	15%	15%	15%
Totala driftkostnader kr/kvm*	541	502	652	416
Energikostnader kr/kvm	223	221	228	170

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	17 154	17 015	17 075	17 009
Resultat efter finansiella poster	822	1 523	-1 830	-2 231
Soliditet	45%	41%	36%	34%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		17 153 660
Rörelsekostnader	-	15 393 017
Finansiella poster	-	938 470
Årets resultat		822 173
Planerat underhåll	+	1 508 656
Avskrivningar	+	2 724 655
Årets sparande		5 055 485
Årets sparande per kvm total yta		245

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 789 343	24 831 537	16 371 309	-177 545 560	1 523 118
Ianspråktagande av fond 2019			-431 945	431 945	
Balanserad i ny räkning				1 523 118	-1 523 118
Upplåtelse lägenheter	444 026	1 070 974			
Årets resultat					822 173
Belopp vid årets slut	95 233 369	25 902 511	15 939 364	-175 590 497	822 173

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-175 590 497
Årets resultat	822 173
	-174 768 324

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-1 446 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 508 656
Balanserat resultat	-174 830 980
	-174 768 324

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-174 830 980
-------------------------	---------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 153 660	17 014 969
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 566 378	-9 885 149
Övriga externa kostnader	Not 3	-335 958	-254 679
Planerat underhåll		-1 508 656	-431 945
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-257 369	-211 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 724 655	-2 668 080
Summa rörelsekostnader		<u>-15 393 017</u>	<u>-13 451 632</u>
Rörelseresultat		1 760 644	3 563 337
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 533	18 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-961 003</u>	<u>-2 058 936</u>
Summa finansiella poster		<u>-938 470</u>	<u>-2 040 220</u>
Årets resultat		822 173	1 523 118

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	250 142 970	252 792 474
Inventarier och maskiner	Not 8	443 621	276 902
		<u>250 586 591</u>	<u>253 069 376</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>250 586 591</u>	<u>253 069 376</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		35 636	45 484
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 875 794	20 891 774
Övriga fordringar	Not 9	73 645	9 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	863 826	874 617
		<u>4 848 901</u>	<u>21 821 269</u>
Kassa och bank	Not 11	3 909 154	3 868 834
Summa omsättningstillgångar		<u>8 758 055</u>	<u>25 690 102</u>
Summa tillgångar		<u>259 344 646</u>	<u>278 759 478</u>

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	95 233 369	94 789 343
Upplåtelseavgifter	25 902 511	24 831 537
Uppskrivningsfond	155 001 401	155 001 401
Yttre underhållsfond	15 939 364	16 371 309
	<u>292 076 645</u>	<u>290 993 590</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-175 590 497	-177 545 560
Årets resultat	822 173	1 523 118
	<u>-174 768 324</u>	<u>-176 022 442</u>
Summa eget kapital	<u>117 308 321</u>	<u>114 971 148</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>158 867 514</u>
	0	158 867 514
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 138 312 500	1 044 129
Leverantörsskulder	1 182 827	1 586 208
Skatteskulder	163 307	100 064
Övriga skulder	Not 14 24 974	46 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>2 352 716</u>	<u>2 143 746</u>
	142 036 325	4 920 816
Summa skulder	142 036 325	163 788 330
Summa eget kapital och skulder	<u>259 344 646</u>	<u>278 759 478</u>

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	822 173	1 523 118
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 724 655	2 668 080
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 546 829</u>	<u>4 191 198</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 613	-342 819
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-152 862</u>	<u>906 542</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 350 354</u>	<u>4 754 922</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 378 044
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-241 871</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-241 871</u>	<u>-1 378 044</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-21 599 143	-1 375 051
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>1 515 000</u>	<u>4 170 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-20 084 143</u>	<u>2 794 949</u>
Årets kassaflöde	-16 975 660	6 171 827
Likvida medel vid årets början	24 760 608	18 588 781
Likvida medel vid årets slut	7 784 948	24 760 608

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,46 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 11 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 787 173	10 733 317
Hyror	6 410 062	6 379 959
Övriga intäkter	101 680	24 469
Bruttoomsättning	17 298 915	17 137 745
Avgifts- och hyresbortfall	-145 255	-122 776
	17 153 660	17 014 969
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 483 114	1 348 285
Reparationer	1 529 453	1 523 443
El	818 167	858 464
Uppvärmning	2 618 636	2 647 874
Vatten	1 168 054	1 047 027
Sophämtning	605 729	524 617
Fastighetsförsäkring	326 628	305 288
Kabel-TV och bredband	179 694	181 681
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	676 695	676 598
Förvaltningsarvoden	1 098 258	759 081
Övriga driftkostnader	61 949	12 792
	10 566 378	9 885 149
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	79 971	74 415
Förbrukningsinventarier och varuinköp	83 480	37 353
Administrationskostnader	118 179	78 783
Extern revision	32 828	25 228
Konsultkostnader	21 500	38 900
	335 958	254 679
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	201 175	164 425
Sociala avgifter	56 194	47 353
	257 369	211 778
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 694	0
Övriga ränteintäkter	12 839	18 716
	22 533	18 716
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	953 409	2 057 044
Övriga räntekostnader	7 594	1 892
	961 003	2 058 936

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	179 046 057	177 668 013
Anskaffningsvärde mark	88 658 082	88 658 082
Årets investeringar	0	1 378 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 704 139	267 704 139
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 911 665	-12 312 690
Årets avskrivningar	-2 649 504	-2 598 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 561 169	-14 911 665
Utgående bokfört värde	250 142 970	252 792 474
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 504 000	15 504 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	50 800 000	50 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	12 868 000	12 868 000
Summa taxeringsvärde	244 172 000	244 172 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	621 945	621 945
Årets investeringar: brandlarm och kamerasystem	241 871	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	863 816	621 945
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-345 043	-275 938
Årets avskrivningar	-75 152	-69 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-420 195	-345 043
Bokfört värde	443 621	276 902
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	73 295	9 394
Övriga fordringar	350	0
	73 645	9 394
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	861 078	861 374
Upplupna intäkter	2 748	13 243
	863 826	874 617

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 11	Kassa och bank						
	SBAB	3 813 134	3 801 729				
	Swedbank	96 020	67 105				
		3 909 154	3 868 834				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
			Nästa års amortering				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp		
	Nordea	39788975445	0,35%	2021-06-14	34 437 500	750 000	
	Nordea	39788976956	0,39%	2021-04-15	34 625 000	750 000	
	Nordea	39788976964	0,39%	2021-04-15	34 625 000	750 000	
	Nordea	39788977006	0,34%	2021-06-04	34 625 000	750 000	
					138 312 500	3 000 000	
	Lån SBAB 27336868 amorterades i sin helhet den 2020-03-17 (11 467 856 kr)						
	Lån SBAB 21763470 extra amorterades med 2 242 244 kr den 2020-03-13						
	Lån SBAB 21763446 extra amorterades med 1 691 915 kr den 2020-01-14						
	Lån SBAB 21763454 extra amorterades med 2 259 983 kr den 2020-01-14						
	Lån SBAB 21763462 extra amorterades med 2 270 023 kr den 2020-06-03						
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					123 312 500	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					179 275 000	179 275 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				138 312 500	1 044 129	
					138 312 500	1 044 129	
Not 14	Övriga skulder						
	Momsskuld				1 395	23 674	
	Källskatt				23 579	22 995	
					24 974	46 669	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				73 540	156 242	
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 373 544	1 348 293	
	Övriga upplupna kostnader				905 632	639 211	
					2 352 716	2 143 746	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

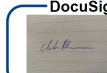
Bostadsrättsförening Söderby 2:14**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Cridde Ahlborg

DocuSigned by:



7B69A0529C7B46D...

Eija Birelius

DocuSigned by:

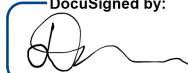


83CB334A35D044E...

Vår revisionsberättelse har signerats elektroniskt och inlämnats

Dergham Mowanes

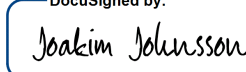
DocuSigned by:



5DA68A727CB34FA...

Joakim Johnsson

DocuSigned by:



FC857D28E4ED482...

Britt-Marie Asplind

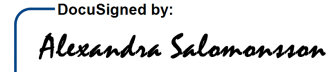
DocuSigned by:



210FD588D8E34B0...

2021-05-13

DocuSigned by:



B5A1F5862ABF402...

Av föreningen vald revisor
KPMG AB
Alexandra Salomonsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderby 2:14 för år 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 revisionsssed 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.

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 Bostadsrättsföreningen Söderby 2:14 för år 2020 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 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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar vårt uttalande vill vi anmärka på att skatter och avgifter inte har betalats i rätt tid. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Solna den 2021-05-13

KPMG AB

DocuSigned by:

Alexandra Salomonsson

B5A1F5862ABF402...

Alexandra Salomonsson

Auktoriserad revisor