



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsförening Söderby 2:14



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Söderby 2:14 med säte i Haninge kommun org.nr. 769616-8405 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby 2:14	2010-11-29	1967-1974

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	p-platser	0
54	lägenheter (hyresrätt)	3514
221	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14889
322	garageplatser	0
9	lokaler (hyresrätt)	2210
Totalt 674 objekt		20613

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 10 st 1 rok, 164 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 89 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	10,9 / 100	2 st Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cridde Ahlborg	Ordförande	2018-10-23	2022-01-16
Cridde Ahlborg	Ledamot	2018-10-23	
Dergham Mowanes	Ordförande	2022-01-16	2022-06-10
Dergham Mowanes	Suppleant	2022-06-10	
Elin Jakobsson	Ordförande	2022-08-25	
Elin Jakobsson	Ledamot	2022-06-10	
Britt-Marie Asplind	Ledamot	2018-10-23	
Eija Birelius	Ledamot	2020-06-11	2022-06-10
Maharan Zubidat	Ledamot	2022-06-10	
Maharan Zubidat	Suppleant	2018-10-23	2022-06-10
Alexandra Majlöv	Ledamot	2022-06-10	
Alexandra Majlöv	Suppleant	2021-06-14	2022-06-10
Joakim Johnsson	Ledamot	2020-06-11	2022-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Cridde Ahlborg, ordinarie

Britt-Marie Asplind, ordinarie

Dergham Mowanes, ersättare

Styrelsen har under året hållit 13 stycken protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Britt-Marie Asplind, Eija Birelius, Cridde Ahlborg, Maharan Zubidat, Dergham Mowanes, Alexandra Majlöv, Elin Jakobsson, Joakim Johnsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Frida Lundgren utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Det har tyvärr inte valts någon valberedning vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 4% från 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts mellan 2022-08-26- 2022-11-07.

- Ny tv-utrustning delades ut i början av året med anledning av nytt avtal med Telia då bredband 500/500 ingår i avgiften/hyran.
- Beskrining av buskar och fällning av träd har gjorts i början av året. Träden var antingen skadade, stod för nära fasader eller togs bort för att ljusa upp området.
- Stentrappan vid Tvillingarnas gata 323 har renoverats.
- Föreningens facebook-sida har tagits bort då det endast var ett fåtal som gick med och därmed blev syftet inte som det var tänkt.
- Ett nytt avtal med HSB har tecknats angående utökad verksamhetsledning. Avtalstiden är fem år. Därmed stängdes styrelsetelefonen av i slutet av oktober med hänvisning till att i stället direkt kontakta HSB. Föreningens mailadress fungerar som vanligt men de flesta mailen vidarebefordras till HSB.
- Vi har sedan maj 2022 ett provmedlemskap i HSB Stockholm med en provtid på två år. Medlemskapet innebär bl.a. att vi kommer få en HSB-representant som ska hjälpa och ge stöd till styrelsen i olika frågor samt är med på våra styrelsemöten.
- Vi har i början av sommaren fått vetskap om att vi som fastighetsägare är delägare i en gemensamhetsanläggning avseende bland annat parkeringar och garage. Även lekplatser och grönområden och ev. fler anläggningar ingår i gemensamhetsanläggningen. Alla fastighetsägare, förutom en, i Brandbergen ingår i gemensamhetsanläggningen. Det innebär problem när det gäller hela verksamheten och mycket av våra planerade arbeten har fått stanna upp tills vi fått klarhet i vad gemensamhetsanläggningen innebär. Endast akuta åtgärder och sådant som redan beställts har kunnat utföras. Jurister från HSB hjälper oss tre brf-föreningar att tillsammans hitta en lösning med Victoriahem.
- Ny ledbelysning i alla tvättstugor som är kompletterad med rörelsesensorer.
- Ny ledbelysning med nödljus i trappuppgångar i höghusen.
- Renovering av garaget på Oxens gata har påbörjats. I samband med det har grovsoprummet rivits. I nedre delen av garaget kommer det att bli parkeringsplatser. En ny port har monterats där tryckeriet tidigare låg. Tryckeriet har flyttat till annan plats, men inte i vårt område. De enda som kommer att ha kvar lokaler i garaget är kommunens musikskola.
- Ny rutin för balkonginglasning har införts som innebär att kontakt alltid först måste tas med HSB då det krävs ett skriftligt avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren.
- Ovk:n som gjordes hösten 2021 hade mycket fel och brister. De har åtgärdats vartefter under det här året. En ny ovk behöver göras för att vi ska få en godkänd ovk.
- En lokal för entreprenörer har iordningställt till de som jobbar med garagen och sopstationerna. Vi sparar då en hel del pengar på etableringskostnader för bodar för dessa projekt samt för kommande projekt framöver. Lokalen kan även användas som möteslokal för föreningen.
- Ny julbelysning har monterats i fyra träd, ett på varje gård.

Planerade åtgärder för 2023

- Höjning av årsavgifterna med 15 % fr.o.m. 2023-01-01.
- Höjning av parkeringsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2023-04-01.
- Ny ovk kommer att genomföras under 2023 för att vi ska få en godkänd ovk.
- Ny sophantering - sopsugen som är uttjänt tas bort och ersätts med sopstationer i området.
- Garaget på Oxens gata fortsätter att renoveras. (Renoveringen av garaget på Tvillingarnas gata har av kostnadskäl skjutits upp och kommer inte att ske under 2023.)

- Nya parkeringsplatser anordnas.
- Ommålning av plåtdetaljer på tak (utom garagetaken).
- Renovering av tak.
- Ny hemsida via HSB planeras.
- Spolning av stammar.
- Renovering av trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 262 och under året har det tillkommit 34 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 269.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	201	256	245	224	110
Skuldsättning, kr/kvm	6 745	6 413	6 710	7 759	7 826
Räntekänslighet, %	12	12	13	15	15
Energikostnad, kr/kvm	227	225	223	221	228
Driftskostnad, kr/kvm	616	552	541	502	652
Årsavgifter, kr/kvm	791	763	736	741	729
Totala intäkter, kr/kvm	869	844	833	825	828
Nettoomsättning, tkr	18 305	17 797	17 154	17 015	17 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	486	726	822	1 523	-1 830
Soliditet, %	46	47	45	41	36

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	97 058 935	0	463 111	97 522 046
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	30 427 275	0	961 889	31 389 164
Uppskrivningsfond, kr	137 951 247	0	-1 550 014	136 401 233
Underhållsfond, kr	15 876 708	0	-385 865	15 490 843
S:a bundet eget kapital, kr	281 314 165	0	-510 879	280 803 286
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-157 655 514	726 166	1 935 879	-154 993 469
Årets resultat, kr	726 166	-726 166	485 600	485 600
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-156 929 348	0	2 421 479	-154 507 869
S:a eget kapital, kr	124 384 817	0	1 910 600	126 295 417

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 519 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 904 865 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-156 543 483
Årets resultat, kr	485 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-156 057 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 519 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	942 959
Balanseras i ny räkning, kr	-156 633 924

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 305 460	17 797 367
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 341 895	-11 067 766
Övriga externa kostnader	Not 3	-448 133	-359 941
Planerat underhåll		-942 959	-1 904 865
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-200 965	-229 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 802 379	-2 772 588
Summa rörelsekostnader		-16 736 331	-16 334 513
Rörelseresultat		1 569 129	1 462 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33 868	16 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 117 396	-753 201
Summa finansiella poster		-1 083 529	-736 688
Årets resultat		485 600	726 166

Bostadsrättsförening Söderby 2:14**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	245 946 259	248 655 347
Inventarier och maskiner	Not 8	257 037	350 329
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 928 300	0
		<u>249 131 596</u>	<u>249 005 676</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>249 131 596</u>	<u>249 005 676</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		77 496	34 851
Avräkningskonto HSB Stockholm		19 057 652	10 114 409
Övriga fordringar	Not 10	91 260	98 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 028 911	839 557
		<u>20 255 319</u>	<u>11 086 995</u>

Kassa och bank	Not 12	4 016 217	3 923 675
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>24 271 536</u>	<u>15 010 670</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>273 403 133</u>	<u>264 016 346</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	97 522 046	97 058 935
Upplåtelseavgifter	31 389 164	30 427 275
Uppskrivningsfond	Not 13 136 401 233	137 951 247
Yttre underhållsfond	15 490 843	15 876 708
	<u>280 803 286</u>	<u>281 314 165</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-154 993 469	-157 655 514
Årets resultat	485 600	726 166
	<u>-154 507 869</u>	<u>-156 929 348</u>
Summa eget kapital	<u>126 295 417</u>	<u>124 384 817</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>96 937 500</u>	<u>99 187 500</u>
	96 937 500	99 187 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 45 375 000	36 125 000
Leverantörsskulder	875 681	540 956
Skatteskulder	246 075	80 279
Övriga skulder	Not 16 24 033	16 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>3 649 426</u>	<u>3 681 053</u>
	50 170 216	40 444 029
Summa skulder	<u>147 107 716</u>	<u>139 631 529</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>273 403 133</u>	<u>264 016 346</u>

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	485 600	726 166
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 802 379	2 772 588
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 287 980</u>	<u>3 498 753</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-225 081	521
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	476 186	595 204
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 539 085</u>	<u>4 094 479</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 928 300	-1 191 672
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 928 300</u>	<u>-1 191 672</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	7 000 000	-3 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 425 000	6 350 330
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>8 425 000</u>	<u>3 350 330</u>
Årets kassaflöde	9 035 785	6 253 137
Likvida medel vid årets början	14 038 085	7 784 948
Likvida medel vid årets slut	23 073 869	14 038 085

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 1,48 % 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 styrelsen.

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsförening Söderby 2:14**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 830 879	11 307 019
Hyror	6 696 749	6 714 099
Övriga intäkter	47 039	45 153
Bruttoomsättning	<u>18 574 667</u>	<u>18 066 271</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-269 207	-268 658
Hyresförluster	0	-246
	18 305 460	17 797 367
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 611 657	1 771 289
Reparationer	2 409 779	2 116 735
El	596 979	753 786
Uppvärmning	2 836 016	2 571 254
Vatten	1 360 370	1 429 453
Sophämtning	286 880	296 095
Fastighetsförsäkring	354 952	339 674
Kabel-TV och bredband	682 910	177 563
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	928 405	684 945
Förvaltningsarvoden	1 216 688	878 601
Övriga driftkostnader	57 260	48 370
	<u>12 341 895</u>	<u>11 067 766</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	100 114	95 513
Hyror och arrenden	24 740	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	61 729	71 242
Administrationskostnader	102 706	154 374
Extern revision	42 360	38 813
Konsultkostnader	116 484	0
	<u>448 133</u>	<u>359 941</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	159 742	181 875
Övriga arvoden	600	0
Sociala avgifter	40 623	47 479
	<u>200 965</u>	<u>229 354</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 158	3 573
Ränteintäkter skattekonto	90	0
Övriga ränteintäkter	26 620	12 940
	<u>33 868</u>	<u>16 513</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 115 761	752 126
Övriga räntekostnader	1 635	1 075
	<u>1 117 396</u>	<u>753 201</u>

2022 | ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	180 237 729	179 046 057
Anskaffningsvärde mark	88 658 082	88 658 082
Årets investeringar	0	1 191 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 895 811	268 895 811
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 240 464	-17 561 169
Årets avskrivningar	-2 709 087	-2 679 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 949 552	-20 240 464
Utgående bokfört värde	245 946 259	248 655 347
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	259 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	36 079 000	15 504 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	50 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 989 000	12 868 000
Summa taxeringsvärde	383 068 000	244 172 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	863 816	863 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	863 816	863 816
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-513 487	-420 195
Årets avskrivningar	-93 292	-93 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-606 779	-513 487
Bokfört värde	257 037	350 329
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	2 928 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 928 300	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	35 025	98 178
Momsfordran	56 235	0
	91 260	98 178
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 028 911	838 417
Upplupna intäkter	0	1 140
	1 028 911	839 557

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

2022 | ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	SBAB	3 850 098	3 824 573			
	Swedbank	166 119	99 102			
		4 016 217	3 923 675			
Not 13	Uppskrivningsfond					
	Redovisat värde vid årets början	137 954 247	155 001 401			
	Avsättningar som gjorts under året	0	0			
	Belopp som tagits ianspråk under året	-1 550 014	-17 050 154			
		0	0			
	Redovisat Värde vid årets slut	136 404 233	137 951 247			
	Värde som tillgången skulle ha redovisats om uppskrivning ej skett	106 181 434	106 181 434			
	Tidigare åren har avskrivning inte gjorts därav korrigerig skett i jämförelsesiffror 2021 årsredovisning med 17 050 154 kr.					
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758271830	2,81%	2023-06-07	43 125 000	750 000
	Nordea	39798269381	0,58%	2024-03-20	32 937 500	750 000
	Nordea	39798276140	0,73%	2025-04-15	33 125 000	750 000
	Nordea	39798276159	0,73%	2025-04-15	33 125 000	750 000
					142 312 500	3 000 000
						127 312 500
						96 937 500
	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 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				45 375 000	36 125 000
					45 375 000	36 125 000
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				0	16 741
	Källskatt				24 033	0
					24 033	16 741
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				194 593	123 369
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 652 747	1 428 796
	Övriga upplupna kostnader				1 802 086	2 128 888
					3 649 426	3 681 053

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

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Alexandra Majlöv

Britt-Marie Asplind

Cridde Ahlborg

Maharan Zubidat

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

Frida Lundgren, KPMG
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 2022.

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 2022 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 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.

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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Söderby 2:14 för år 2022 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.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsförening Söderby 2:14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CRIDDE AHLBORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 07:28:30



MAHARAN ZUBIDAT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 12:30:54



BRITT-MARIE ASPLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 16:12:08



ALEXANDRA MAJLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 19:25:34



FRIDA LUNDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 10:09:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsförening Söderby 2:14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

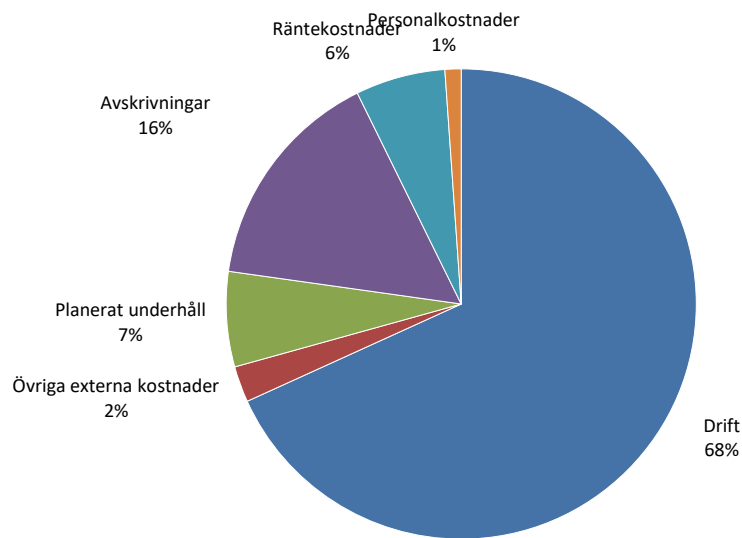
FRIDA LUNDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 10:09:09



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

