

Årsredovisning för
Brf Söderbysjön
769608-3158

Räkenskapsåret
2018-09-01 - 2019-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderbysjön (769608-3158) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 t.o.m. 2019-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

Föreningen registrerades 2002-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Landstingsmannen 1 i Stockholms kommun genom ett tomträttsavtal med kommunen. Tomträttsavtalet gäller i tio år och löper oförändrat till den 1 oktober 2022.

Fastighetens adress är Svartågatan 29-67, Svartågatan 48-84 och Stångåvägen 4-28. På fastigheten finns 14 byggnader med 359 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1954 och värdeår för byggnaderna är år 1975. Byggnaderna stamrenoverades år 1992-1993 och under år 2015-2018 gjordes en renovering som innebar tilläggsisolering av fasader, putsning av fasader, dränering och byte av fönster. Efter den senaste renoveringen har byggnadernas ventilationssystem kontrollerats och den obligatoriska ventilationskontrollen är godkänd.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Protector. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Föreningens 359 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
50	170	96	40	3

Av de 359 lägenheterna är 32 hyresrätter. Utöver lägenheterna finns det 37 uthyrningsbara lokaler/förråd, 38 garage och 35 parkeringsplatser som genererar intäkter till föreningen.

Tomtens area är 37 103 m² medan bostadsarean är 21 311 m² varav 1 701 m² avser hyresrätterna. Lokalarean är ca 1 558 m².

De största lokalhyresintäkterna kommer från följande objekt:

Lokalens adress	Kvadratmeter	Avtalets löptid	Årshyra
Stångåvägen 28 (panncentralen)	Ca 550	6 år	500 000 kr kalenderår 2018. 511 349 kr kalenderår 2019. Hyran är nedsatt till 210 000 kr år 1, 260 000 kr år 2, 310 000 kr år 3 och 400 000 kr år 4. Från år 5 erläggs full grundhyra (500 000 kr). Indexuppräknning sker varje år.
Svartågatan 70	110	1 år	110 000 kr. Indexuppräknning sker varje år.
Stångåvägen 14	94	3 år	53 507 kr kalenderår 2018. 54 719 kr kalenderår 2019. Indexuppräknning sker varje år.
Stångåvägen 12-14	70	3 år	32 878 kr kalenderår 2018. 33 624 kr kalenderår 2019. Avtalet ska sägas upp för omförhandling 2021-09-30. Indexuppräknning sker varje år.
Svartågatan 29	50	3 år	70 000 kr. Indexuppräknning sker varje år.

Taxeringsvärdet för bostäderna är 348 000 000 kr och värdet för lokalerna är 7 279 000 kr.

Fastighetsägarna Service biträder styrelsen med föreningens förvaltning.

Föreningen har bl.a. följande avtal:

Fastighetsägarna Service

Johanneshov Fastighetsservice AB

Fortum Ellevio

Sthlm Exergi AB

Sthlm Vatten & Avfall AB

Ownit AB

Com Hem

Suez Recycling

Säkerhetsintegrering AB

Otis AB

Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, skötsel av utemiljö, städning av gemensamhetsutrymmen

Snöröjning

El

Värme

Hushållssopor och matavfall

Bredband

Kabel-TV

Källsorterat avfall

Boknings- och passersystem

Hisservice

Styrelsen har ordet

Räkenskapsåret inleddes med styrelsen tillsett att samtliga uthyrningsbara lokaler hade hyrts ut. Ett dubbelgarage som den tidigare förvaltaren använt gjordes om till hobbyrum. Hobbyrummet invigdes under städdagen i oktober 2018. Även föreningens gästrum renoverades under hösten då köket var uttjänt. Styrelsen passade samtidigt på att tillse att bredband drogs in dit.

Styrelsen har intensifierat arbetat med brandskyddet under det gångna räkenskapsåret. Det framkom vid styrelsens egenkontroller att källargångarna inte var brandtäta. Detta har styrelsen nu åtgärdat. Vid jul fick alla boende en ny brandvarnare.

Styrelsen startade även upp ett projekt om asfaltering av föreningens gårdar. Syftet var att få bort ojämnheter och slukhål. I samband med det arbetet ville styrelsen också gjuta fast cykelställ som möjliggjorde fastlåsning av cyklar. Detta hade efterfrågats av medlemmar sedan en tid tillbaka. Cykelställen beställdes av smederna i panncentralen. Behovet av markarbete bedömdes vara störst på Stångåvägen och arbetet började därför där. Projektet skulle sedan ha fortsatt till gården Svartågatan 51-67, men projektet fick pausas till följd av ett oväntat och mer akut projekt.

Det mer akuta projektet gällde föreningens avloppsstammar. Behovet av renovering gjorde sig påmint i samband med renoveringen av panncentralen under tvättstugan. Det fanns indikationer på att

avloppsstammen behövde relinas. Styrelsen anlät Fastighetsägarna för att få hjälp med upphandlingen. När upphandlingen var klar och arbetet skulle startas upp framkom att avloppsstammen på en annan adress (Svartågatan 35-43) var trasig. Akuta åtgärder behövde vidtas och den entreprenör som upphandlats fick i stället börja där. Vi förstod omgående att behovet av att renovera stammarna fanns i samtliga byggnader i föreningen. Tillsammans med Fastighetsägarna bestämdes att vi även skulle pröva att byta avloppsstammen på traditionellt sätt. Styrelsen har bedömt att ett traditionellt byte av rören ger fler fördelar än relining. Nya rör har en längre livslängd och samtidigt görs källargolven om. En plan har nu tagits fram som innebär att avloppsstammarna kommer att bytas ut successivt i hela föreningen.

På Svartågatan 51-67 uppfördes en ny lekplats med hjälp av Fastighetsägarna.

För att värna om miljön och minska föreningens kostnader för underhåll byttes all trapphusbelysning ut till ledbelysning med automatisk belysning vid rörelse.

Det dyra swapavtalet löpte äntligen ut under året och styrelsen omförhandlade det. Samtliga föreningens lån ligger hos Handelsbanken.

Styrelsen har också tillsett att radonmätningar har gjorts i hela föreningen. Mätningarna har skjutits upp med anledning av det omfattande fasadprojektet. Radonåtgärder har vidtagits för att sänka radonhalten i de lägenheter som haft förhöjda värden.

Vidare kallade styrelsen ansvariga Riksbyggen till garantibesiktning av fasadprojektet under våren. Det framkom generella brister och förhandlingar har förts för att bristerna ska åtgärdas på bästa sätt. Förhandlingar pågår.

Inför sommaren gjorde Myndigheten för samhällsskydd och beredskap en grundläggande kontroll av föreningens skyddsrum. Någon sådan kontroll har aldrig gjorts tidigare. Det resulterade i ett föreläggande per skyddsrum från myndigheten. Sommaren ägnade styrelsen åt att upphandla en skyddsrumsentreprenör.

Styrelsen har under året även avslutat upphandlingen om byte av föreningens elstigare. Ett avtal har tecknats och arbetet startar under hösten 2019.

Under det kommande året väntar framför allt arbetet med avloppsstammarna, elstigare och åtgärdande av skyddsrummen. Vi hoppas därefter att vi kan återuppta arbetet med asfaltering och nya cykelställ på föreningens gårdar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter/suppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Nordholm	Ordförande	2021
Hampus Aplemark	Vice ordförande	2020
Sofia Åkerlund	Kassör	2020
Pamela Vergara Escobar	Ledamot	2021
Emanuel Grau Sundström	Ledamot	2020 (avgått på egen begäran fr.o.m. den 1 november 2019)
Sven Myrin	Ledamot	2021
Mia Steen	Ledamot	2021
Anna Cramér	Suppleant (sekreterare)	2020
Lina Lundström	Suppleant	2020 (avgått på egen begäran fr.o.m. den 15 april 2019)
Sten Höglund	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och övriga funktionärer har under året haft följande sammansättning:

Revisorer/övriga funktionärer	Uppdrag
Henrietta Ludwig	Föreningsvald revisor
Victor Wallin	Föreningsvald revisorssuppleant
Carola Assarson	Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm	Auktoriserad revisorssuppleant
Olle Alexandersson	Huvudansvarig revisor, Nexia Revision Stockholm
Gunilla Finnson	Valberedningen (sammankallande)
Moa Holmlund	Valberedningen
Dominik Wach	Valberedningen

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 455 (453 föregående år) personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna höjdes. Avgifterna har därefter varit oförändrade. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen på nytt beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 833 kr per m² och år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 överlåtelse) och inga upplåtelse av hyresrätter. Vid bokslutstillfället var 327 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 32 lägenheter med hyresrätt.

Flerårsöversikt

	2019-08-31	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31	Belopp i kr 2015-08-31
Nettoomsättning	20 272	19 539	19 202	19 062	18 840
Resultat efter finansiella poster	-9	-1 476	1 380	170	-369
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	44	44	44	120	140
Balansomslutning	356 297	363 055	346 054	316 644	298 054
Soliditet %	65,7%	64%	66%	70%	73%
Likviditet %	185%	547%	226%	282%	308%
Driftskostnader, kr/kvm	457	506	427	450	556
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm	399	448	389	402	406
Ränta, kr/kvm	81	113	89	126	141
Underhållsfond, kr/kvm	373	386	385	390	318
Lån, kr/kvm	5 161	5 161	4 950	4 077	3 226

Nyckeltalen per kvadratmeter är beräknade på bostadsarea plus lokalarea (BOA + LOA)

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	166 391 004	62 892 720	8 830 767	-2 437 668	-1 475 706	234 201 117
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
lanspråktagande av underhållsfond			-1 300 159	1 300 159		
Balanseras i ny räkning				-1 475 706	1 475 706	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-					-
Årets resultat					-9 120	-9 120
Belopp vid årets utgång	166 391 004	62 892 720	8 530 608	-3 613 215	-9 120	
		Totalt bundet eget kapital	237 814 332	Totalt fritt eget kapital		Summa
				-3 622 336		234 191 996

Tidigare år redovisades årets förändringar i underhållsfonden samma år som den föreslogs i årsredovisningen. Detta ändras från bokföringsår 2017/2018 och förändringar i underhållsfonden redovisas efter att föreningsstämman har fattat beslut om förslag till resultatdisposition. Båda tillvägagångssätten är förenliga med god redovisningssed.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-3 613 215
Årets resultat	-9 121
	<hr/>
	-3 622 336
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 317 532
Överföring till Fond enligt stadgar	1 000 000
Balanserat resultat	-3 304 804
	<hr/>
	-3 622 336

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Nettoomsättning	2	20 272 328	19 539 137
		<u>20 272 328</u>	<u>19 539 137</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader och Underhåll	3	-10 442 212	-11 575 013
Övriga externa kostnader	4	-1 042 370	-1 311 729
Personalkostnader och arvoden	5	-397 867	-484 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-6 549 857	-5 050 697
Rörelseresultat		<u>1 840 023</u>	<u>1 117 610</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 111	1 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 850 254	-2 594 388
Resultat efter finansiella poster		<u>-9 120</u>	<u>-1 475 706</u>
Resultat före skatt		<u>-9 120</u>	<u>-1 475 706</u>
Årets resultat		<u>-9 120</u>	<u>-1 475 706</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	312 541 498	257 311 333
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, maskiner och installationer	7	116 635	127 231
Pågående nyanläggningar	8	36 110 452	92 144 769
		<u>348 768 585</u>	<u>349 583 333</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>348 768 585</u>	<u>349 583 333</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		42 933	31 887
Övriga fordringar inkl. avräkningskonto Fastighetsägarna	9	6 584 879	13 021 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		651 335	214 204
		<u>7 279 147</u>	<u>13 268 024</u>
Kassa och bank	10	249 364	203 919
Summa omsättningstillgångar		<u>7 528 511</u>	<u>13 471 943</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>356 297 096</u>	<u>363 055 276</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		8 530 608	8 830 767
Medlemsinsatser		229 283 724	229 283 724
		<u>237 814 332</u>	<u>238 114 491</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 613 215	-2 437 668
Årets resultat		-9 120	-1 475 706
		<u>-3 622 335</u>	<u>-3 913 374</u>
Summa eget kapital		<u>234 191 997</u>	<u>234 201 117</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	118 035 000	118 035 000
		<u>118 035 000</u>	<u>118 035 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 639 011	2 691 310
Övriga kortfristiga skulder	12	21 764	50 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 409 324	8 077 109
		<u>4 070 099</u>	<u>10 819 159</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>356 297 096</u>	<u>363 055 276</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-9 120	-1 475 706
Återföring avskrivningar		6 549 857	5 050 697
		<u>6 540 737</u>	<u>3 574 991</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 540 737	3 574 991
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-480 058	-326 577
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-6 749 060	5 079 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-688 381	8 327 694
Investeringsverksamheten			
Byggnader och mark		-5 735 110	-22 031 197
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 735 110	-22 031 197
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelser		-	8 648 500
Upptagna lån		-	4 953 000
Amortering av lån		-	-204 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	13 397 500
Årets kassaflöde		-6 423 491	-306 003
Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto FÄ		12 330 121	12 636 123
Likvida medel vid årets slut inkl. avräkningskonto FÄ		5 906 630	12 330 120

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	0,83%
Markanläggning	2-10%
Installationer	6,66%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnad:

- Stomme 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-50 år
- Installationer, värme, el VVS, ventilation mm. 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader yttertak mm. 10-15 år
- Inre ytskikt mm. 10-20 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Årsavgifter	16 331 707	16 321 838
Hyror, bostäder	2 319 863	2 301 429
Hyror, lokaler	944 675	574 857
Hyror, garage och p-plats	507 762	487 738
Outhyrda bostäder, lokaler och garage	-26 028	-222
Rabatter	-253 333	-321 836
Avgift, bränsletillägg	-	3 493
Arrendeavgifter	3 600	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	56 352	58 785
Övriga hyresintäkter för uthyrning av gästrum och föreningslokal	74 700	99 519
Försäkringsersättning	206 574	-
Ersättning från boende (låsbrickor, OVK etc.)	68 241	-
Avgift andrahandsuthyrning	29 798	13 442
Övriga intäkter	8 417	94
Summa	20 272 328	19 539 137

Not 3 Driftskostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Drift		
Reparationer	819 853	1 199 434
Fastighetsavgift bostäder	494 343	479 983
Fastighetsskatt lokaler	72 790	40 470
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	1 228 700	1 228 700
Försäkringspremie	170 833	162 792
Kabel- och digital-TV	141 238	138 138
Systematiskt brandskyddsarbete	168 982	17 035
Sotning	-	645
OVK besiktning	45 841	973 515
Tillsyn, besiktning, kontroller (t.ex. störningsjour)	34 198	81 120
Snöröjning	271 921	436 957
Drift och förbrukning, övrigt	4 760	18 818
Förbrukningsinventarier/material	27 816	18 317
El	370 154	352 328
Uppvärmning	2 855 746	3 093 743
Vatten	654 846	741 172
Sophämtning	404 749	377 494
Fastighetsskötsel, nyckelhantering, driftskötsel enligt avtal	359 938	249 374
Fastighetsskötsel utöver avtal	86 783	96 679
Städning enligt avtal	289 474	177 397
Städning utöver avtal	31 396	19 456
Trädgårdsskötsel (enligt avtal samt utöver avtal)	590 319	371 287
	9 124 680	10 274 854
Underhåll		
Bostäder	197 588	111 692
Lokaler	17 184	-
Källartrappor	73 428	-
Skyddsrum	66 514	-
Radon	330 200	-
Tvättstuga	-	57 418
VA/Sanitet	102 313	76 892
Värme	13 270	-
El	27 784	-
Dörrar soprum	127 350	-

Byggnad	-	341 500
Tak (portiker)	84 416	-
Mark	174 536	712 657
Gård	102 949	-
	<u>1 317 532</u>	<u>1 300 159</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	10 442 212	11 575 013

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Förvaltningsarvode teknik, Fastighetsägarna Service	327 396	204 166
Förvaltningsarvode teknik, Riksbyggen	-	480 927
Teknisk förvaltning utöver avtal	14 706	33 584
Förvaltningsarvode ekonomi	254 071	159 689
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	12 094	2 675
Övriga förvaltningskostnader	-	3 000
IT/Bredband	19 736	19 320
Kontorsmaterial	2 715	2 111
Porto / Telefon	1 392	1 189
Annonser/Reklam	2 100	-
Revisionsarvode	86 888	22 422
Konsultarvoden	89 500	98 596
Försäljningskostnader	-	88 216
Mäklararvode	-	35 000
Juridiska åtgärder och arvoden	84 757	48 297
Kreditupplysningar	34	3 304
Panter och överlåtelse	51 870	33 600
Medlems- och föreningsavgifter	3 428	10 086
Bankkostnader	13 306	11 515
Sommarhöns	6 501	-
Styrelsemöten, årsstämma, föreningsaktiviteter	44 643	22 426
Besiktning- och utredningskostnader	27 233	31 606
Summa	1 042 370	1 311 729

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Styrelsearvoden	310 488	376 938
Sociala kostnader	87 379	107 150
Summa	397 867	484 088

Utbetalning av arvoden har inte periodiserats utan avser delvis andra bokföringsår.

2018/2019 års styrelsearvode är uppdelat enligt följande:

Styrelse: 315 000 kr

Brandskyddsansvarig: 0 kr (Arvodet på 3000 kr är skänkt till styrelseaktivitet)

Valberedning: 6000 kr (2000 kr per person)

Internrevisor och revisorsuppleant: 7000 kr

Not 6 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	284 829 496	284 829 496
-Ombyggnad	1 346 372	-
-Markanläggning	850 000	850 000
	<u>287 025 868</u>	<u>285 679 496</u>
Årets nyanskaffningar/ombyggnad		
-Fasader	47 797 500	-
-Utrangering fasad	-13 812 190	-
-Lokalrenoveringar	3 321 827	-
-Gästlägenhet	85 363	-
-Armaturer Trapphus (LED)	295 417	-
-Dränering vid fasadrenovering	3 952 500	-
-Dränering (Gaveln, Stångåvägen 28)	1 426 141	1 346 372
-Markarbeten Gårdar	2 809 054	-
-Asfaltering Stångåvägen och cykelställ	1 662 216	-
-Lekplats (Stångåvägen)	419 409	-
	<u>47 957 237</u>	<u>1 346 372</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 714 535	-24 674 434
-Årets avskrivning enligt plan	-6 539 261	-5 040 101
-Utrangering fasad	13 812 190	-
	<u>-22 441 606</u>	<u>-29 714 535</u>
Redovisat värde vid årets slut	312 541 499	257 311 333
Taxeringsvärde		
Byggnader	210 200 000	202 541 000
Mark	145 079 000	96 506 000
	<u>355 279 000</u>	<u>299 047 000</u>
Bostäder	348 000 000	295 000 000
Lokaler	7 279 000	4 047 000
	<u>355 279 000</u>	<u>299 047 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	176 108	176 108
	<u>176 108</u>	<u>176 108</u>
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-48 877	-38 281
-Årets avskrivning	-10 596	-10 596
	<u>-59 473</u>	<u>-48 877</u>
Redovisat värde vid årets slut	116 635	127 231

Not 8 Pågående arbeten

	2019-08-31	2018-08-31
Pågående arbete gaveln av panncentralen/tvättstugan	-	1 198 930
Pågående arbete fönster (fasad och fönsterprojektet)	32 771 337	84 521 337
Pågående arbete panncentral	-	2 555 058
Pågående byte av el-stammar	682 559	555 171
Pågående arbete lokaler	-	505 219
Pågående arbete gårdar	-	2 809 054
Pågående stambyte (avlopp)	2 656 556	-
Summa	36 110 452	92 144 769

Not 9 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	831 578	692 729
Skattefordran	96 035	203 003
Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 657 266	12 126 201
Summa	6 584 879	13 021 933

Not 10 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handelsbanken	54 234	54 234
Handelsbanken	195 099	149 654
Nordea	31	31
	249 364	203 919

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2019-08-31	Ammortering /Upplåning	2018-08-31
Nordea	2019-03-28	-	-	-36 000 000	36 000 000
Stadshypotek	3-månaderslån	1,10%	16 400 000		16 400 000
Stadshypotek	2020-12-30	0,89%	32 817 500		32 817 500
Stadshypotek	2022-12-30	1,20%	32 817 500		32 817 500
Stadshypotek	2022-03-30	0,90%	18 000 000	18 000 000	
Stadshypotek	2024-03-30	1,20%	18 000 000	18 000 000	
Kortfristig del av långfristig skuld			-		-
			118 035 000	-	118 035 000

Det rörliga lånet i Nordea på 36 000 000 kr var säkrat genom Swapavtal med Nordea. Ränteswapen löpte ut 2019-03-28.

Not 12 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld till förvaltningen, aviavgift	-	3 420
Övriga kortfristiga skulder	21 764	47 320
	21 764	50 740

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	667 613	6 280 350
Upplupna sociala avgifter	-	32 438
Upplupna utgiftsräntor, intern	212 392	170 870
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 508 895	1 526 907
Tillgodo, skuld till hg KR	20 424	42 132
Periodiserade kv.hyror ej moms auto	-	27 462
Övriga interimsskulder	-	-3 050
	2 409 324	8 077 109

Övriga noter

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av maskinpark i tvättstugan

Ny upphandling av skötsel av föreningens utemiljö

Överenskommelse med Riksbyggen om att åtgärda ett generellt fel från fasadprojektet som uppdagats vid garantibesiktningen (badrumsfönster saknade godkänt tätskikt)

Föreningen tecknade avtal om elbilspool

Tre hyresrätter har sålts och ombildats till bostadsrätter

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

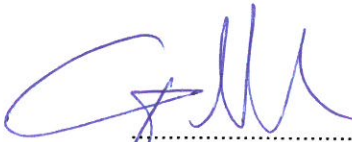
	2019-08-31	2018-08-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	147 103 000	147 103 000
	147 103 000	147 103 000
Summa ställda säkerheter	147 103 000	147 103 000

Eventalförpliktelser

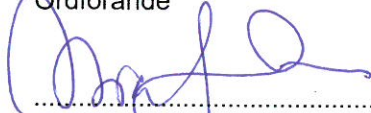
Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 19 / 12 2019




.....
Frida Nordholm
Ordförande



.....
Mia Steen
Ledamot



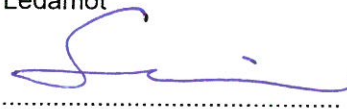
.....
Sofia Åkerlund
Ledamot



.....
Hampus Aplemark
Ledamot



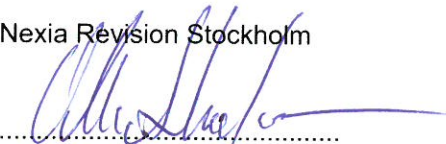
.....
Pamela Vergara Escobar
Ledamot



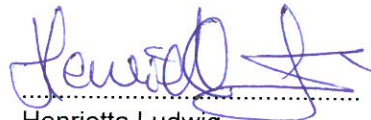
.....
Sven Myrin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 12 2019

Nexia Revision Stockholm



.....
Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor



.....
Henrietta Ludwig
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söderbysjön
Org.nr. 769608-3158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderbysjön för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av en ordlista. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är förenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.

Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderbysjön för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revision ett professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

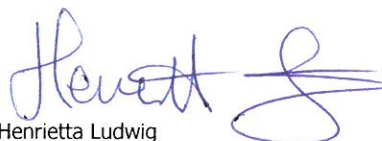
Stockholm den 19 december 2019

Nexia Revision Stockholm



Olle Alexandersson

Auktoriserad revisor



Henrietta Ludwig

Förtroendevald revisor

ORDLISTA

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader och i förekommande fall mark.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansomslutning

Summan av alla tillgångar respektive summan av eget kapital och skulder. Summa tillgångar respektive summa eget kapital och skulder uppgår till samma belopp, alltså balansräkningen "balanserar".

Balansräkning

Föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sida av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) medan den andra sidan visar hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital) verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Eget kapital

I ekonomiska föreningar skiljer man mellan bundet eget kapital och fritt eget kapital. Bundet eget kapital måste användas inom företaget och får alltså inte användas för vinstutdelning.

Bundet eget kapital för en ekonomisk förening består av medlemmarnas insatser och avsättningen till den yttre fonden.

Den övriga delen av det egna kapitalet så kallat fritt eget kapital, kan den ekonomiska föreningen fritt förfoga över. Fritt eget kapital omfattar tidigare vinst/förlust och även årets vinst/förlust.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Eventualförpliktelser

Åtagande för föreningen, som inte finns bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Dessa är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om föreningen betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad som försäkringen gäller och vid premietidens slut är den noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte har fått in pengar för t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Dessa är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får en betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan man se detta som en skuld. En vanlig förutbetald intäkt är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått fakturan på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kassaflödesanalys

En kassaflödesanalys är en rapport som innehåller föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under en viss period. En kassaflödesanalys är alltså en sammanställning av kassaflödet som används för att skapa en överblick över de likvida medel som strömmar in och ut ur verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Likviditet

Föreningens betalningsberedskap, dvs. förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms som genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader. Kostnader är i huvudsak av tre slag, driftskostnader, underhållskostnader och kapitalkostnader. Ordinarie årsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska hanteras.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitutets dividerade med summan av rörelseintäkter. Skuldkvoten ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har ett stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighets på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Värdeår

Skattemässig term som representerar en byggnads ålder med beaktande av omfattande tillbyggnader och ombyggnationer som ger en ökning av BOA (boarea).

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och ska betalas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie årsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.