

BRF SÖDERBYSJÖN



Årsredovisning 2019/2020



Årsredovisning för
Brf Söderbysjön
769608-3158

Räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16


FN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderbysjön (769608-3158) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-07 hos Bolagsverket. Föreningens har sitt säte i Stockholm.

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 och med den 30 september 2022. Fastighetens adress är Svartågatan 29-67, Svartågatan 48-84 och Stångåvägen 4-28. Enligt tomträttsavtalet är tomtens area 37 103 m² och bostadsarean 26 688 m².

På fastigheten finns 14 byggnader med 359 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1954 och värdeår för byggnaderna är 1975. Byggnaderna stamrenoverades under åren 1992-1993. Under åren 2015-2018 tilläggsisolerades och putsades fasaderna, fönstren byttes och grunderna dränerades. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes och godkändes under år 2018. Under åren 2018-2020 byttes eller relinades de horisontella avloppsstammarna. Relining är en metod för att invändigt renovera rören. Under samma år byttes i byggnaderna även inkommande el, alla elcentraler i källare och lägenheter och elstigare fram till elcentralerna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. 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 28 hyresrätter. Utöver lägenheterna finns det 37 uthyrningsbara lokaler och mindre förråd, 38 garage samt 35 parkeringsplatser. Föreningen har även en elbilspool.

Fastighetsägarna Service biträder styrelsen med föreningens förvaltning. Johanneshovs Fastighetsservice AB sköter föreningens utemiljö (inklusive snöröjning).

Föreningen har bl.a. följande avtal:

Fastighetsägarna Service Stockholm AB	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning
Johanneshovs Fastighetsservice AB	Skötsel av utemiljö och snöröjning
Fortum Ellevio	EI
Sthlm Exergi AB	Värme (fjärrvärme)
Sthlm Vatten och Avfall AB	Hushållssopor och matavfall
Ownit AB	Bredband
Com Hem	Kabel-TV
Suez Recycling	Källsorterat avfall
Säkerhetsintegrering AB	Boknings- och passersystem
Elbilio AB	Elbilspool
Otis AB	Hisservice

Styrelsen har ordet

Under räkenskapsåret har styrelsen drivit två större projekt. Det ena inleddes förra året och gäller byte eller relining av de avloppsrör som löper horisontellt i byggnadernas grunder. Rörens placering har varit avgörande för vilken metod som använts. Det andra projektet gäller en uppgradering av föreningens el från enfas till trefas. Samtliga elcentraler i källare och i lägenheterna har bytts ut. Coronapandemin har inneburit vissa förseningar i dessa projekt.

Efter många och återkommande felanmälningar mot maskinerna i tvättstugan beslutade styrelsen att byta hela maskinparken. Bytet gjordes under november 2019.

Under vintern upphandlade styrelsen en ny entreprenör för att sköta föreningens utemiljö. Sedan den 1 mars 2020 är det Johanneshovs Fastighetsservice AB som sköter utemiljön.

Styrelsen har under året även arbetat med att se över föreningens sophantering. Sophusen har målats om så att de ska passa in bland övriga byggnaders välputsade fasader. Det försök som har gjorts med att återvinna plast har fallit ut väl och sorteringen kommer att vara kvar. Vidare har antalet kärl för matavfall utökats medan kärlen för hushållsavfall har minskat. Då medlemmarna är duktiga på att sortera byter föreningen på prov abonnemang hos Stockholm Vatten och Avfall AB från volym- till viktbonnemang. Ändringen gäller från och med den 1 september 2020.

Styrelsen har också tillsett att garantiåtgärderna om nytt tätskikt kring badrumsfönstren och insättning av vattenlås i dagbrunnar har utförts. Dessa fel var brister från det omfattande fasadprojektet som avslutades under år 2018.

Styrelsen har också följt de förelägganden som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har riktat mot föreningen avseende skyddsrummen. Samtliga föreningens skyddsrum är nu iordningställda och godkända enligt gällande regelverk.

Under det kommande året kommer föreningens större projekt om avloppsrör och elstigare att avslutas. Taken kommer att tvättas och impregneras. Cykelställen på gårdarna kommer att bytas ut successivt till ställ som möjliggör fastlåsning och föreningens festlokal kommer att renoveras. Vidare kommer översynen av föreningens sopsortering att fortsätta. Styrelsen hoppas att ytterligare sortering, t.ex. kartong, kan införas.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter/suppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Nordholm	Ordförande	2021
Milos Gardelin Novkovic	Ledamot (kassör)	2022
Calle Hedrén	Ledamot	2022
Sven Myrin	Ledamot	2021
Pamela Vergara Escobar	Ledamot	2021
Sofia Åkerlund	Ledamot	2022
Christine Antskog Bender	Suppleant	2021
Sten Höglund	Suppleant	2021
Johannes Wik	Suppleant	2021

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 23 protokollförda sammanträden.

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och övriga funktionärer har under året haft följande sammansättning:

Revisorer/övriga funktionärer	Uppdrag
Henrietta Ludwig	Föreningsvald revisor
Jenny Forsberg	Suppleant till föreningsvald revisor
Carola Assarson, Nexia Revision Stockholm	Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm KB	Suppleant till auktoriserad revisor
Gunilla Finnson	Valberedning (sammanställande)
Mia Steen	Valberedning
Martin Broger Höglund	Valberedning

Medlemsinformation

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

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 beslutat om oförändrade årsavgifter.

Baserat på kontraktsdatum har det under verksamhetsåret skett 34 överlåtelser av bostadsrätter (34 överlåtelser föregående år) och 4 upplåtelser av hyresrätter (ingen upplåtelse föregående år). Vid bokslutstillfället var 331 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 28 lägenheter med hyresrätt.

et
FJOK

Flerårsöversikt	Belopp i kr				
	2020-08-31	2019-08-31	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Nettoomsättning	20 041	20 272	19 539	19 202	19 062
Resultat efter finansiella poster	-955	-9	-1 476	1 380	170
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	44	44	44	44	120
Balansomslutning	369 155	356 297	363 055	346 054	316 644
Soliditet %	65,9%	65,7%	64%	66%	70%
Likviditet %	329%	185%	547%	226%	282%
Driftskostnader, kr/kvm	484	457	506	427	450
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm	359	399	448	389	402
Ränta, kr/kvm	56	81	113	89	126
Underhållsfond, kr/kvm	359	373	386	385	390
Lån, kr/kvm	5 380	5 161	5 161	4 950	4 077
Avgift, kr/kvm	833	833	833	833	833

Nyckeltalen per kvadratmeter är beräknade på bostadsarea (21 311 kvm) plus lokalarea (1 558 kvm)

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	8 530 608	-3 613 215	-9 120	234 191 996
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 317 532	1 317 532		
Balanseras i ny räkning				-9 120	9 120	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 544 519	8 595 481				10 140 000
Årets resultat					-955 318	-955 318
Belopp vid årets utgång	167 935 523	71 488 201	8 213 076	-3 304 803	-955 318	
	Totalt bundet eget kapital		Totalt fritt eget kapital		Summa	
	247 636 800		-4 260 123		243 376 677	

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

Belopp i kr

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 304 804
Årets resultat	-955 318
	<hr/>
	-4 260 122

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-2 922 134
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 000 000
Balanserat resultat	-2 337 988
	<hr/>
	-4 260 122

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


Fv

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Nettoomsättning	2	20 040 581	20 272 328
		<u>20 040 581</u>	<u>20 272 328</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader och underhåll	3	-11 058 051	-10 442 212
Övriga externa kostnader	4	-1 416 651	-1 042 369
Personalkostnader och arvoden	5	-472 946	-397 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-6 761 296	-6 549 857
Rörelseresultat		<u>331 637</u>	<u>1 840 023</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 863	1 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 288 818	-1 850 254
Resultat efter finansiella poster		<u>-955 318</u>	<u>-9 120</u>
Resultat före skatt		<u>-955 318</u>	<u>-9 120</u>
Årets resultat		<u>-955 318</u>	<u>-9 120</u>

ok
FJ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	305 972 660	312 541 498
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 742 800	116 635
Pågående nyanläggningar	8	49 106 637	36 110 452
		<u>356 822 097</u>	<u>348 768 585</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>356 822 097</u>	<u>348 768 585</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 092	42 933
Övriga fordringar inkl. avräkningskonto Fastighetsägarna	9	11 536 020	6 584 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		447 875	651 335
		<u>12 000 987</u>	<u>7 279 147</u>
Kassa och bank	10	331 796	249 364
Summa omsättningstillgångar		<u>12 332 783</u>	<u>7 528 511</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>369 154 880</u>	<u>356 297 096</u>

Handwritten signature and initials:
FW JK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		8 213 076	8 530 608
Medlemsinsatser		239 423 724	229 283 724
		<u>247 636 800</u>	<u>237 814 332</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 304 804	-3 613 215
Årets resultat		-955 318	-9 120
		<u>-4 260 122</u>	<u>-3 622 335</u>
Summa eget kapital		<u>243 376 678</u>	<u>234 191 997</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	123 035 000	118 035 000
		<u>123 035 000</u>	<u>118 035 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		564 150	1 639 011
Övriga kortfristiga skulder	12	13 185	21 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 165 867	2 409 324
		<u>2 743 202</u>	<u>4 070 099</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>369 154 880</u>	<u>356 297 096</u>

Handwritten signature and initials:
FJ

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-955 318	-9 120
Återföring avskrivningar		6 761 296	6 549 857
		<u>5 805 978</u>	<u>6 540 737</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 805 978	6 540 737
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		83 067	-480 058
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 318 320	-6 749 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 570 725	-688 381
Investeringsverksamheten			
Byggnader och mark		-14 814 808	-5 735 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 814 808	-5 735 110
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelser		10 140 000	-
Upptagna lån		5 000 000	-
Amortering av lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 140 000	-
Årets kassaflöde		4 895 917	-6 423 491
Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto FÄ		5 906 630	12 330 121
Likvida medel vid årets slut inkl. avräkningskonto FÄ		10 802 547	5 906 630

Handwritten signature and initials:
FJ

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 21,4 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

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Årsavgifter	16 419 303	16 331 707
Hyror, bostäder	2 170 359	2 319 863
Hyror, lokaler	872 716	944 675
Hyror, garage och p-plats	517 925	507 762
Outhyrda bostäder, lokaler och garage	-59 219	-26 028
Rabatter	-186 667	-253 333
Arrendeavgifter	21 600	3 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	57 522	56 352
Övriga hyresintäkter för uthyrning av gästrum och föreningslokal	65 819	74 700
Försäkringsersättning	75 522	206 574
Ersättning från boende (låsbrickor, OVK, sanering trapphus)	19 385	68 241
Avgift andrahandsuthyrning	48 943	29 798
Övriga ersättningar - bidrag Naturvårdsverket för laddplats	14 313	-
Övriga intäkter	3 060	8 417
Summa	20 040 581	20 272 328

Not 3 Drift - och underhållskostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Drift - avser löpande reparationer och drift		
Reparationer	318 425	819 853
Fastighetsavgift bostäder	513 011	494 343
Fastighetsskatt lokaler	72 790	72 790
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	1 228 700	1 228 700
Försäkringspremie	182 851	170 833
Kabel- och digital-TV	143 726	141 238
Systematiskt brandskyddsarbete	11 369	168 982
OVK besiktning	-	45 841
Tillsyn, besiktning, kontroller (t.ex. störningsjour)	46 962	27 418
Radonmätning	10 665	6 780
Energideklaration	24 642	-
Snöröjning	60 763	271 921
Drift och förbrukning, övrigt	5 945	4 760
Förbrukningsinventarier/material	38 501	27 816
EI	264 175	370 154
Uppvärmning	2 757 969	2 855 746
Vatten	660 237	654 846
Sophämtning	606 262	404 749
Arrendeavgifter	4 563	-
Fastighetsskötsel nyckelhantering, driftskötsel enligt avtal	444 783	359 938
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 878	86 783
Städning enligt avtal	329 658	293 149
Städning utöver avtal	34 560	27 721
Trädgårdsskötsel	351 482	590 319
	8 135 917	9 124 680
Underhåll - avser planerat underhåll		
Bostäder (renovering hyresrätter)	760 769	197 588
Lokaler	76 376	17 184
Källartrappor	9 182	73 428
Skyddsrum	863 474	66 514
Radon	563 150	330 200
Gemensamma utrymmen (sophus, undercentral mm)	117 073	-
Tvättstuga	5 865	-
Installationer	38 750	-

Handwritten signature/initials

VA/Sanitet	6 613	102 313
Värme	-	13 270
El	28 022	27 784
Dörrar soprum	10 411	127 350
Byggnad (vindstege, sopkärl)	173 510	-
Tak (portiker)	18 000	84 416
Port/Entré	70 755	-
Mark	93 123	174 536
Gård	55 311	102 949
Laddplatser	31 750	-
	<u>2 922 134</u>	<u>1 317 532</u>
Totalsumma drift- och underhållskostnader	11 058 051	10 442 212

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Förvaltningsarvode teknik	363 388	327 396
Teknisk förvaltning utöver avtal	38 464	14 706
Förvaltningsarvode ekonomi	282 927	254 071
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	788	12 094
IT/Bredband	7 811	19 736
Kontorsmaterial	2 232	2 715
Porto / Telefon	1 807	1 392
Annonser/Reklam	-	2 100
Revisionsarvode	70 594	86 888
Konsultarvoden	69 544	89 500
Försäljningskostnader för hyresrätter	145 320	-
Underhållsplan	115 000	-
Juridiska åtgärder och arvoden	140 442	84 757
Kreditupplysningar	181	34
Panter och överlåtelse	53 010	51 870
Medlems- och föreningsavgifter (Fastighetsägarna Stockholm)	5 170	3 428
Bankkostnader	13 021	13 306
Sommarhöns	7 655	6 501
Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöte	44 207	44 642
Besiktning- och utredningskostnader	10 898	27 233
Kostnader för elbilspool	44 192	-
Summa	1 416 651	1 042 369

FD

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelsearvoden	368 283	310 488
Sociala kostnader	104 663	87 379
Summa	472 946	397 867

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

2019/2020 års styrelsearvode är uppdelat enligt följande:

Styrelse: 330 000 kr

Brandskyddsansvarig: 3 000 kr

Valberedning: 6000 kr (2000 kr per person)

Internrevisor och revisorsuppleant: 8000 kr

Not 6 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	322 517 412	284 829 496
-Ombyggnad	1 346 372	1 346 372
-Markanläggning	11 119 320	850 000
	<u>334 983 104</u>	<u>287 025 868</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
-Markarbeten (Gårdar)	-	2 809 054
-Asfaltering (Stångåvägen och cykelställ)	-	1 662 216
-Lekplats (Svartågatan)	-	419 409
	-	<u>47 957 237</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 441 606	-29 714 535
-Årets avskrivning enligt plan	-6 568 838	-6 539 261
-Utrangering fasad	-	13 812 190
	<u>-29 010 444</u>	<u>-22 441 606</u>
Redovisat värde vid årets slut	305 972 660	312 541 499
Taxeringsvärde		
Byggnader	210 200 000	210 200 000
Mark	145 079 000	145 079 000
	<u>355 279 000</u>	<u>355 279 000</u>
Bostäder	348 000 000	348 000 000
Lokaler	7 279 000	7 279 000
	<u>355 279 000</u>	<u>355 279 000</u>

Handwritten signature/initials

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	176 108	176 108
-Nyanskaffningar under året (tvättmaskiner)	1 818 623	-
	<u>1 994 731</u>	<u>176 108</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-59 473	-48 877
-Årets avskrivning	-192 458	-10 596
	<u>-251 931</u>	<u>-59 473</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 742 800	116 635

Not 8 Pågående arbeten

	2020-08-31	2019-08-31
Pågående arbete fönster (fasad och fönsterprojektet)	32 798 337	32 771 337
Pågående byte av el-stammar	4 656 019	682 559
Pågående stambyte (avlopp)	11 652 281	2 656 556
Summa	49 106 637	36 110 452

Not 9 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	987 901	831 578
Skattefordran	77 367	96 035
Avräkningskonto Fastighetsägarna	10 470 752	5 657 266
Summa	11 536 020	6 584 879

Not 10 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handelsbanken	54 234	54 234
Handelsbanken	277 562	195 099
Nordea	-	31
	<u>331 796</u>	<u>249 364</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering		2020-08-31	Amortering	
	/slutbetalning	Ränta		/Upplåning	2019-08-31
Stadshypotek	2021-03-30	1,31%	21 400 000	5 000 000	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 uppgår till 54 217 500 kr					
och den delen förfaller inom ett år från bokslutsdatum					
			<u>123 035 000</u>	<u>5 000 000</u>	<u>118 035 000</u>

Handwritten signature

Not 12 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga kortfristiga skulder	13 185	21 764
	13 185	21 764

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	364 097	667 613
Upplupna utgiftsräntor, intern	224 037	212 392
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 533 057	1 508 895
Tillgodo	12 445	20 424
Periodiserade kvartalshyror	32 231	-
	2 165 867	2 409 324

Övriga noter

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Taken tvättas och impregneras.

Projektet om att byta/reлина horisontella avloppsstammar i källargångar planeras att slutföras.

Projekt om elstigare planeras att slutföras.

En hyresrätt har sålts och ombildats till bostadsrätt, ytterligare en hyresrätt kommer att säljas under hösten 2020.

Abonnemangen om hämtning av hushållssopor hos Stockholm Vatten och Avfall AB har ändrats från volym till vikt.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<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

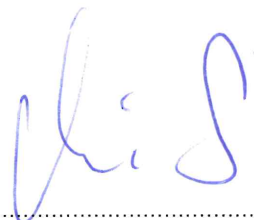
Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 24/11 2020



.....
Frida Nordholm
Ordförande



.....
Milos Gardelin Novkovic
Ledamot



.....
Johannes Wik
Tjänstgörande suppleant ersätter Calle Hedrén



.....
Pamela Vergara Escobar
Ledamot



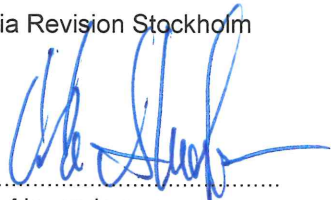
.....
Sofia Åkerlund
Ledamot



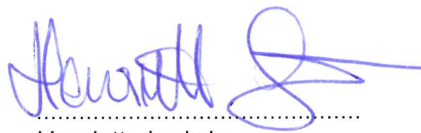
.....
Sven Myrin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/11 2020

Nexia Revision Stockholm



.....
Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor



.....
Henrietta Ludwig
Av föreningen vald 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.

FN

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 skuldyngd 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.

FN/Å

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 2019-09-01 -- 2020-08-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-16 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 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 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 revisors sed 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 oförenlig 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 revisions sed 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 revisionssed 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 2019-09-01 -- 2020-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisoremas 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 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, 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.

Stockholm den 24 november 2020

Nexia Revision Stockholm



Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor



Henrietta Ludwig
Förtroendevald revisor

EGNA ANTECKNINGAR

Välkommen till en smartare hushållning

En stabil och god ekonomi kräver ordning och reda – och en massa tid. Dessutom kan den ekonomiska förvaltningen i en bostadsrättsförening vara ganska komplicerad. Då kan ni ta hjälp av oss! Fastighetsägarna Service är experter på ekonomisk förvaltning i bostadsrättsföreningar. Det betyder att du kan överlåta hela ansvaret på oss om du vill. Allt från den löpande bokföringen, till avisering av hyror och avgifter, likviditetsbudgetar, flerårsbudgetar, fastighetsdeklarationer, panthantering och soliditetsupplysningar.

Hör av dig så kommer vi gärna och hälsar på för att se hur vi kan hjälpa till.

Fastighetsägarna Service kan allt om hus och fastighetsförvaltning. Det betyder att vi kan erbjuda dig och din förening både goda råd och praktisk avlastning. Här finns några av landets skickligaste fastighetsjurister, hyresförhandlare, handläggare, ekonomer, förvaltare, driftsingenjörer och fastighetsskötare. Alla med uppdrag att hjälpa dig och dina grannar med tjänster och produkter som gör det enklare och lönsammare att vara fastighetsägare.

Läs mer på www.fastighetsagarna.se/tjanster eller ring vår kundservice direkt 08-617 76 00.



**FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE**

Fastighetsägarna Service
Telefon: 08-617 75 00
E-post: kontakt@fastighetsagarna.se
www.fastighetsagarna.se