

# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Söderbyhus nr 2





# Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

*I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.*

## Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

## En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



### Revisor

Magnus Prööm

Ordinarie Extern

KPMG AB

### Valberedning

Jessica Kallin

Gith-Marie Noroozi-Manesh

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÖDERBY HUVUDGÅRD 2:341	1982	Haninge
SÖDERBY HUVUDGÅRD 2:342	1982	Haninge
SÖDERBY HUVUDGÅRD 2:343	1982	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el.

### Byggnadsår och ytor

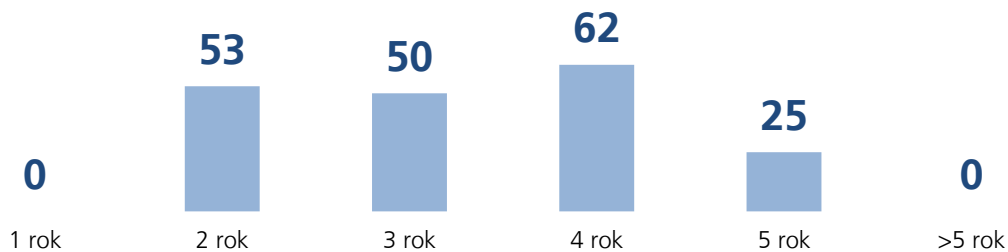
Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 190 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 619 m<sup>2</sup>, varav 17 619 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 190 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor: 3 st

Samlingslokaler: 2 st

Bastuar: 2 st

Förrådsbyggnader: 16 st

Garage: 114 st

Parkeringsplatser: 149 st

### Kommentar

En i vardera område

En i gröna och en i gula området

En i gröna och en i gula området,  
varav en i bruk

Fem i gröna, fem i röda och sex i  
gula området inkl. 3 soprum

Inkl. 19 gästplatser

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.  
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Energideklaration	2019	Genomfört energideklarationer inom föreningens fastigheter.
Radonmätning	2019	Genomfört långtidsmätning av eventuell radon i 15 hus, 5 gröna, 5 i röda och 5 i gula området.
Renovering och målning av fönster	2019 - 2020	Gröna området 2019, röda 2020.
Målning	2019	Målat 140 plåtvindskivor.
Elskydd	2019	Monterat 38 skydd för ingående elkablar.
Gröna lokalen	2018	Renoverat gröna samlingslokalen.
Garage	2018 - 2020	Renoverat samtliga 12 garagelängor.
Soprum	2017 - 2020	Målat samtliga soprum 2017. Målat golven 2020.
Förråd	2017 - 2018	Nya armaturer i förråd, tvättstugor och soprum.
Nya stadgar	2017	Nya stadgar 2017-12-01.
Tvättmaskiner	2017 - 2018	Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugorna.
Ramper	2016 - 2019	2016 ramper till förråd. 2019 längre ramp till gula föreningslokalen.
P-platser	2015 - 2016	Nya skyltar och stolpar.
Spolning av avloppsstammar	2015	Rensat samtliga avloppsstammar inomhus och brunnar utomhus.
Rengöring av ventilationskanaler	2014	Rengöring av samtliga till- och frånluftskanaler.
Renoverat stora lekplatsen	2014 - 2019	2019 gjordes omfattande förbättringar. Bland annat ersattes gummiplattorna med konstgräs. Renoverat lekutrustning monterat en gungbräda och nya fjädergungor. Målat klätterställningen. Sjörovarskepp ersatt tidigare tågagn.
Asfaltering	2013 - 2020	2013/2014, gropar i garage och p-platser. 2019 gator och brunnar. 2020 nya farthinder.
Målning av fasader inklusive byte av dålig panel	2012 - 2018	Klart hösten 2018.
Omläggning av yttertak	2011 - 2018	Under 2011-2018 har samtliga 209 tak lagts om.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Entrédörrar	2021	Oljning och målning ca 40 st.
Nya golv	2021	Nya golv i föreningslokalerna
Lekplatsen	2021	Fortsatt renovering av lekplatsen
Fönster	2021	Renovering och målning av fönster gula området
Ventilation	2021 - 2023	Byte av ventilationssystem. Gröna området 2021, röda 2022 och gula 2023.
Termostatventiler	2021 - 2023	Byte av termostatventiler. Gröna 2021, Röda 2022 och Gula 2023
Värmeanläggning	2021 - 2025	Byte av värmepannor inkl. renoveringar av duschrum, badrum i samarbete med berörda medlemmar
Altandörrar	2021 - 2025	Renovering alternativt byte av altandörrar
Markdränering	2022	Inspektion av markdränering
Fasadvätt	2022	Tvättning/rengöring av husens fasader
Asfaltering	2024 - 2025	Reparation/asfaltering parkeringsplatser och garage

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomiadministration	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Kabel-TV	ComHem
Snöröjning och sandning	Plog och Marktjänst
Årlig kontroll/service av tvättstugornas maskinpark	Söderkyl AB
Kontroll av parkeringsbestämmelser	Q-park AB
Årlig kontroll/service av brandsläckare	Haninge Brandredskap AB

### **Övrig information**

Gula området har fastighetsbeteckning Söderbyhuvudgård 2:341

Röda området har fastighetsbeteckning Söderbyhuvudgård 2:342

Gröna området har fastighetsbeteckning Söderbyhuvudgård 2:343

Styrelsen har tre informationskanaler

\*Hemsidan, [www.brfsh2.se](http://www.brfsh2.se). Den är öppen för alla d.v.s även utanför vår förening.

\*Bybladet, föreningens medlemsblad för intern information som styrelsen ger ut 4 gånger per år.

\*Expeditionen, där träffar du någon från styrelsen. Den är öppen tisdagar ojämnta veckor kl 19-20

(Sedan mars 2020 har expeditionen dock varit stängd på grund av rådande omständigheter med Covid-19)

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är god.

Styrelsen beslöt därför i somras att december månad år 2020 blir avgiftsfri.

Föreningens samtliga lån finns placerade i Handelsbanken, Haninge. Styrelsen har återkommande samtal med vår kontaktperson på Handelsbanken gällande föreningens omplacering av våra lån. Under 2020 har två lån omplacerats till ett sammanlagt värde av drygt 14 miljoner kronor. Även i år har vi förhandlat oss till sänkta räntor. Våra räntekostnader minskar därmed ytterligare.

Föreningen amorterar 1.023.396 kr/år. Trots detta kan föreningen ändå genomföra stora renoveringar under nästa år utan att höja våra avgifter.

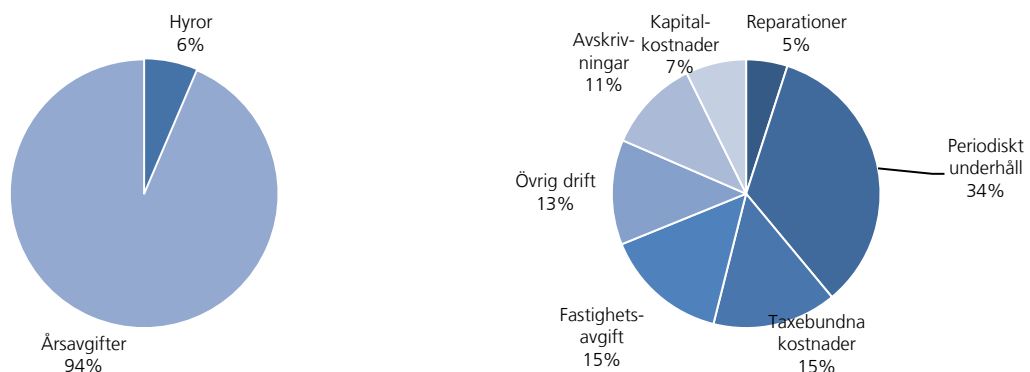
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har styrelsen hösten 2020 upprättat en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 520 389</b>	<b>2 718 655</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	10 695 196	11 541 971
Finansiella intäkter	141	252
Minskning kortfristiga fordringar	118 756	9 137
Ökning av kortfristiga skulder	0	154 994
	<b>10 814 093</b>	<b>11 706 353</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 087 707	8 302 501
Finansiella kostnader	728 849	825 009
Minskning av långfristiga skulder	1 000 559	777 109
Minskning av kortfristiga skulder	380 075	0
	<b>10 197 190</b>	<b>9 904 619</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 137 292</b>	<b>4 520 389</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>616 903</b>	<b>1 801 734</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- \* Bytt dålig panel på 4 garagelängor
- \* Bytt sandlådesand och fyllt på gungsand runt stora klätterställningen i lekparken
- \* Monterat träsarg runt fotbollsplan i lekparken
- \* Målat om utebord i lekparken
- \* Renoverat och målat fönster i röda området
- \* Målat 4 garagelängor
- \* Implementerat sopsortering
- \* Målat golv i våra soprum
- \* Gett ut 4 Byblad
- \* Haft 15 Styrelsemöten
- \* Behandlat 29 bygglovsärenden
- \* Bytt ut 6 stycken värmepannor mot nya
- \* Upprättat 7 avtal för renovering av bad- duschrum och kök.
- \* Åtgärdat 2 kök efter vattenskada
- \* Bytt ut 5 st ventiationsaggregat
- \* Trädgårds- och fixargruppen har gjort insatser gällande vår utemiljö och övrig gemensam egendom



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 190 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 285  
Tillkommande medlemmar: 27  
Avgående medlemmar: 21  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 291

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	565	616	617	617
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 643	4 700	4 744	4 882
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	16	16
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	37	34	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	47	51	56
Soliditet (%)	8	7	6	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	767	1 303	-643	-41
Nettoomsättning (tkr)	10 642	11 542	11 540	11 545

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 17 619 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 026 240	0	0	5 026 240
Upplåtelseavgifter	30 006	0	0	30 006
Fond för yttre underhåll	1 371 540	574 308	0	797 232
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 427 786</b>	<b>574 308</b>	<b>0</b>	<b>5 853 478</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	69 685	-574 308	1 303 161	-659 167
Årets resultat	767 229	767 229	-1 303 161	1 303 161
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>836 914</b>	<b>192 921</b>	<b>0</b>	<b>643 993</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 264 700</b>	<b>767 229</b>	<b>0</b>	<b>6 497 471</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	767 229
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	643 994
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-574 308
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>836 915</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
**att i ny räkning överförs**

**836 915**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 641 775	11 541 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 421	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 695 196</b>	<b>11 541 971</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 368 506	-7 389 770
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 615	-491 950
Personalkostnader	Not 6	-441 586	-420 781
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 111 552	-1 111 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 199 259</b>	<b>-9 414 053</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 495 937</b>	<b>2 127 918</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-728 849	-825 009
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-728 708</b>	<b>-824 757</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>767 229</b>	<b>1 303 161</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>767 229</b>	<b>1 303 161</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	84 864 593	85 976 146
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 864 593</b>	<b>85 976 146</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>84 869 593</b>	<b>85 981 146</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		52 900	-20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 264 081	4 652 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	116 970	283 312
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 433 951</b>	<b>4 935 805</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 433 951</b>	<b>4 935 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 303 545</b>	<b>90 916 951</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 056 246	5 056 246
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 371 540	797 232
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 427 786</b>	<b>5 853 478</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		69 685	-659 167
Årets resultat		767 229	1 303 161
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>836 914</b>	<b>643 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 264 700</b>	<b>6 497 471</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	80 812 836	81 972 562
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 812 836</b>	<b>81 972 562</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 000 559	841 392
Leverantörsskulder		187 941	445 987
Skatteskulder		0	137 524
Övriga skulder		27 423	123 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 010 086	898 990
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 226 009</b>	<b>2 446 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 303 545</b>	<b>90 916 951</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	9 958 956	10 860 571
Hyror parkering	233 200	211 250
Hyror garage	441 400	462 300
Hyror förråd	8 400	8 050
Öresutjämning	-181	-200
	<b>10 641 775</b>	<b>11 541 971</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	53 400	0
Övriga intäkter	21	0
	<b>53 421</b>	<b>0</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	141 125	174 440
	Gemensamma utrymmen	0	350
	Gård	0	1 050
	Serviceavtal	27 087	26 633
	Förbrukningsmateriel	10 722	10 652
	Fordon	169	0
		<b>179 103</b>	<b>213 126</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	16 189	42 959
	Bastu/pool	15 150	0
	Lås	7 083	7 350
	VVS	49 378	45 780
	Värmeanläggning/undercentral	43 724	21 474
	Ventilation	25 046	94 428
	Elinstallationer	14 423	115 801
	Skador/klotter/skadegörelse	2 681	19 856
	Vattenskada	326 325	12 660
		<b>499 999</b>	<b>360 308</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	208 555	51 150
	Värmeanläggning	562 407	689 213
	Ventilation	274 546	100 250
	Tak	0	208 167
	Fasad	1 511 440	0
	Fönster	0	1 250 088
	Balkonger/altaner	109 117	0
	Mark/gård/utemiljö	69 940	724 476
	Garage/parkering	632 090	641 472
		<b>3 368 095</b>	<b>3 664 816</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	295 327	291 902
	Vatten	746 256	656 842
	Sophämtning/renhållning	444 341	365 480
	Grovsopor	0	30 875
		<b>1 485 924</b>	<b>1 345 099</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	248 050	248 046
	Kabel-TV	103 054	122 605
		<b>351 104</b>	<b>370 651</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>1 484 280</b>	<b>1 435 770</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 368 506</b>	<b>7 389 770</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	16 209	24 124
	Inkassering avgift/hyra	0	1 906
	Hysesförluster	2	7
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 938
	Föreningskostnader	28 655	224 629
	Styrelseomkostnader	6 658	14 456
	Fritids- och trivselkostnader	0	801
	Förvaltningsarvode	179 968	173 732
	Förvaltningsarvodena övriga	298	0
	Administration	12 961	13 632
	Korttidsinventarier	8 364	14 035
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 500	9 690
		<b>277 615</b>	<b>491 950</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	300 000	300 000
	Löner	54 000	34 500
	Kostnadsersättningar	2 759	2 673
	Sociala kostnader	84 827	83 608
		<b>441 586</b>	<b>420 781</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 111 552	1 111 552
		<b>1 111 552</b>	<b>1 111 552</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	114 667 760	114 667 760
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 667 760</b>	<b>114 667 760</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-28 691 614	-27 580 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 111 552	-1 111 552
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-29 803 166</b>	<b>-28 691 614</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>84 864 593</b>	<b>85 976 146</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 148 525	2 148 525
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	91 116 000	91 116 000
	Taxeringsvärde mark	100 320 000	100 320 000
		<b>191 436 000</b>	<b>191 436 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	191 436 000	191 436 000
		<b>191 436 000</b>	<b>191 436 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	451 485	451 485
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>451 485</b>	<b>451 485</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-451 485	-451 485
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-451 485</b>	<b>-451 485</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	56 008	56 008
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>56 008</b>	<b>56 008</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-56 008	-56 008
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-56 008</b>	<b>-56 008</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		5 000	5 000	
			<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto		61 776	132 123	
	Skattefordran		65 013	0	
	Klientmedel hos SBC		4 859 128	4 242 225	
	Placeringskonto hos SBC		278 164	278 164	
			<b>5 264 081</b>	<b>4 652 512</b>	
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Försäkring		81 322	248 050	
	Kabel-TV		25 768	25 762	
	Medlemsavgift Bostadsrätterna		9 880	9 500	
			<b>116 970</b>	<b>283 312</b>	
<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början		797 232	1 722 924	
	Reservering enligt stadgar		574 308	574 308	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-1 500 000	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 371 540</b>	<b>797 232</b>	
<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,870 %	18 510 979	18 675 979	2022-12-30
	Handelsbanken	0,820 %	5 096 442	5 516 442	2021-12-30
	Handelsbanken	0,800 %	10 188 780	10 188 780	2024-10-30
	Handelsbanken	0,830 %	15 168 330	15 519 726	2022-01-30
	Handelsbanken	0,790 %	6 661 686	6 725 849	2025-12-01
	Handelsbanken	0,790 %	7 728 158	7 728 158	2025-12-01
	Handelsbanken	0,900 %	18 459 020	18 459 020	2024-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>81 813 395</b>	<b>82 813 954</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 559	-841 392	
			<b>80 812 836</b>	<b>81 972 562</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 810 600 kr.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	108 620 700	108 620 700

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	33 267	34 100
	Extern revisor	14 750	15 000
	Ränta	25 496	7 025
	Avgifter och hyror	936 573	842 865
		<b>1 010 086</b>	<b>898 990</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- \*Byte av golv i våra samlingslokaler samt hall och toalett
- \*Byte av hallgolv och toalett i röda tvättstugan
- \*Byte av ventilationsaggregat etapp 1, gröna området
- \*Renovering och målning av fönster i gula området
- \*Renovering och målning av stora klätterställningen i lekparken
- \*Byte av termostater etapp 1, gröna området
- \* Laddstationen för elbilar



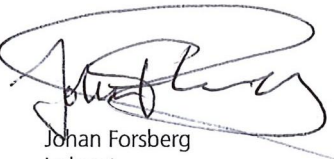
---

## Styrelsens underskrifter

---

SÖDERBY den 12 / 4 2021

  
Göran Gyllstedt  
Ordförande

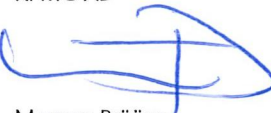
  
Johan Forsberg  
Ledamot

  
Michéle Dahlström  
Ledamot

  
Iréne Hedin  
Ledamot

  
Hans Andersson  
Påskrivande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2021  
KPMG AB

  
Magnus Prööm  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2, org. nr 716417-6740

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några 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 upp-lyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderbyhus nr 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 april 2021



Magnus Prööm

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	10 864 000	9 958 956	10 864 300
Hyror parkering	210 000	233 200	222 000
Hyror garage	447 000	441 400	470 000
Hyror förråd	8 000	8 400	8 000
Öresutjämning	0	-181	0
Fakturerade kostnader	0	53 400	0
Övriga intäkter	0	21	0
	<b>11 529 000</b>	<b>10 695 196</b>	<b>11 564 300</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-200 000	-141 125	-200 000
Serviceavtal	-35 000	-27 087	-25 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-10 722	-10 000
Fordon	0	-169	0
	<b>-245 000</b>	<b>-179 103</b>	<b>-235 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	-20 000	-16 189	-20 000
Bastu/pool	-3 000	-15 150	-10 000
Lås	-10 000	-7 083	-10 000
VVS	-50 000	-49 378	-40 000
Värmeanläggning/undercentral	-70 000	-43 724	-100 000
Ventilation	-50 000	-25 046	-100 000
Elinstallationer	-15 000	-14 423	-260 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-2 681	-10 000
Vattenskada	-150 000	-326 325	-150 000
	<b>-378 000</b>	<b>-499 999</b>	<b>-700 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-150 000	-208 555	-300 000
VVS	0	0	-30 000
Värmeanläggning	-1 500 000	-562 407	-1 000 000
Ventilation	-2 300 000	-274 546	-190 000
Huskropp utvändigt	-60 000	0	0
Fasad	0	-1 511 440	0
Fönster	-1 575 000	0	-1 400 000
Balkonger/altaner	-200 000	-109 117	-100 000
Mark/gård/utemiljö	-65 000	-69 940	-210 000
Garage/parkering	-400 000	-632 090	-700 000
	<b>-6 250 000</b>	<b>-3 368 095</b>	<b>-3 930 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-250 000	-295 327	-260 000
Vatten	-740 000	-746 256	-650 000
Sophämtning/renhållning	-400 000	-444 341	-350 000
Grovsopor	-30 000	0	0
	<b>-1 420 000</b>	<b>-1 485 924</b>	<b>-1 260 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-250 000	-248 050	-250 000
Kabel-TV	-100 000	-103 054	-100 000
	<b>-350 000</b>	<b>-351 104</b>	<b>-350 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-1 347 000	-1 435 770	-1 347 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-48 510	0
	<b>-1 347 000</b>	<b>-1 484 280</b>	<b>-1 347 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-15 000	-16 209	-20 000
Juridiska åtgärder	-20 000	0	-25 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	0	-5 000
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 000	-15 000
Föreningskostnader	-50 000	-28 655	-50 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-6 658	-10 000
Förvaltningsarvode	-200 000	-179 968	-190 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	-298	-15 000
Administration	-15 000	-12 961	-15 000
Korttidsinventarier	-10 000	-8 364	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 500	-12 000
	<b>-362 000</b>	<b>-277 615</b>	<b>-367 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-48 000	-36 000	-48 000
Lön - fastighetsskötsel	-25 000	-18 000	-25 000
Styrelsearvode	-285 000	-285 000	-285 000
Övriga arvoden	-15 000	-15 000	-15 000
Bilersättning skattefri	-4 000	-2 759	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-80 000	-84 493	-75 000
FORA	-5 000	-334	-5 000
	<b>-462 000</b>	<b>-441 586</b>	<b>-459 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 112 000	-1 111 552	-1 112 000
	<b>-1 112 000</b>	<b>-1 111 552</b>	<b>-1 112 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-11 926 000</b>	<b>-9 199 259</b>	<b>-9 760 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-397 000</b>	<b>1 495 937</b>	<b>1 804 300</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	141	0
Låneräntor	-730 000	-728 678	-850 000
Räntekostnader skattekonto	0	-171	0
	<b>-730 000</b>	<b>-728 708</b>	<b>-850 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 127 000</b>	<b>767 229</b>	<b>954 300</b>



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

