









ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsförening Söderby 2:14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Söderby 2:14 med säte i Haninge kommun org.nr. 769616-8405 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby 2:14	2010-12-29	1967-1972
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
68	p-platser	0
52	lägenheter (hyresrätt)	3 368
223	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 035
10	lokaler (hyresrätt)	2 252
322	garageplatser	0
Totalt 675 objekt		**20 655**

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cridde Ahlborg	Ordförande	2023-02-16	
Cridde Ahlborg	Ledamot	2018-10-23	2023-02-16
Elin Jakobsson	Ordförande	2022-08-25	2023-02-16
Britt-Marie Asplind	Ledamot	2018-10-23	
Jonas Smedslund	Ledamot	2023-07-19	
Maharan Zubidat	Ledamot	2022-06-10	
Alexandra Majlöv	Ledamot	2022-06-10	
Jenny Claesson	Ledamot	2023-07-19	
Janne Rotinen	Suppleant	2023-07-19	
David Holm	Suppleant	2023-07-19	
Dergham Mowanes	Suppleant	2022-06-10	
Avat Andimeh	Suppleant	2023-07-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Smedslund, Alexandra Majlöv, Mahran Zubidat, David Holm, Janne Rotinen, Dergham Mowanes och Avat Andimeh.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Frida Lundgren utsedd revisor hos KPMG.

Valberedning har varit Annika Härjeström och Sara Holm valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-23. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 15 % fr.o.m. 2023-01-01 och parkeringsavgifterna med 3 %.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i oktober 2023.

- I början på året infördes en ny sophantering. Sopsugen stängdes av och vi fick sopstationer utplacerade i området för sortering av matavfall och vanliga hushållssopor. De nya reglerna för sopsortering gäller hela Brandbergen. Vi köpte in sopkärl för matavfall som de boende fick komma och hämta för att lättare kunna sortera sitt matavfall.
- Vi har fått stora problem med råttor på grund av att sopor ställs utanför sopstationerna. Nomor hjälper till med att bekämpa dem och har bl.a. placerat ut giftstationer i området.
- Vi har införskaffat entrémattor som läggs ut i entréerna i oktober och tas bort i april. Mattorna hyrs och byts ut varannan vecka.
- När det gäller gemensamhetsanläggningen så har det löst sig med alla frågor utom vad gäller parkeringar och garage. Det innebär att alla fastighetsägare tar hand om sina egna områden vad gäller bl.a. lekplatser och grönområden. I frågor som gäller parkeringar och garage så fortsätter juristerna från HSB med att hjälpa oss tre brf-föreningar att tillsammans hitta en lösning med Victoriahem.
- I tvättstugorna har lås till dörrarna installerats så att man har möjlighet att låsa dörren med sin tvättkolv.
- Renovering av garaget på Oxens gata har fortsatt under året. Det har tillstött olika problem som gjort att renoveringen inte blev klart till slutet av året. Det beräknas vara klart i slutet av mars 2024. Lokalerna till kommunens musikskola blev klara och de kunde flytta in i slutet av december.
- Nya tillfälliga parkeringsplatser har anordnats utomhus under tiden som garaget renoveras.
- Ommålning av tak samt tätning har gjorts på alla tak utom garagetaken. Man har även skruvat om tre av taken.
- Beskärning av buskar och fällning av träd har gjorts då de var skadade eller stod för nära fasader. Några träd bröts av vid stormen och fick sågas ned.
- Den förra ovk:n som gjordes hösten 2021 hade mycket fel och brister som tagit tid att åtgärdas. En ny ovk har därför gjorts under november månad för att vi måste få en godkänd ovk. Några lägenheter måste besökas igen då ingen öppnat och nyckel i tuben saknades.
- Spolning av stammar har gjorts under november månad. Några lägenheter måste besökas igen då ingen öppnat och nyckel i tuben saknades. Filmning har gjorts för att se stammarnas skick.
- Inför vintern köptes fler sandlådor in, så det ska finnas en för varje gård, totalt fyra stycken.
- Ett arrendeavtal har tecknats med SRV som ska ta över miljöstationerna. Avtalet gäller från 2024-01-01 till 2029-02-28. Det beror på en ny lag som innebär att kommunerna ska ta hand om miljöstationerna och de har överlåtit ansvaret till SRV. (Tidigare var det FTI som hade ansvaret.)
- Ny plattläggning utanför portarna på baksidan av Tvillingarnas gata 330-332 har lagts då de gamla var i dåligt skick.
- Pumpar i undercentralerna har bytts ut, de förser husen med värme. Det var fyra stycken förut men de har kunnat ersättas med två stycken då dagens pumpar är mer effektivare och det innebär sänkt energiförbrukning.
- Internetuppkoppling till styrskåpen som finns i undercentralerna har installerats. Det är för att kunna se värdena på ett bra och lätt sätt.
- På årsstämman och sedan på extra stämman beslutades det att vi ska bli medlemmar i HSB samt övergå till HSB:s stadgar. I och med det fick vi en HSB-ledamot som ingår i styrelsen och hjälper oss med styrelsearbetet. Föreningens namn ändras till HSB Brf Söderby 2:14.

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

Planerade åtgärder för 2024

- Byta vår hemsida till HSB:s hemsida.
- Byta ut takrännor i garaget på Tvillingarnas gata eftersom det läcker vatten.
- Byta armaturer i källare till led med sensor.
- Byta armaturer i låghusens trapphus samt i barnvagns-/cykelförråd.
- Byta radiatorventiler i lägenheterna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Renovering av trapphus
- Entrédörrsbyte
- Planering för fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 269 och under året har det tillkommit 26 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 271.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	125	201	256	245	224
Skuldsättning, kr/kvm	7 398	6 745	6 413	6 710	7 759
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 304	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	13	15
Energikostnad, kr/kvm	285	227	225	223	221
Årsavgifter, kr/kvm	746	791	763	736	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	971	869	844	833	825
Nettoomsättning, tkr	19 837	18 305	17 797	17 154	17 015
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 723	486	726	822	1 523
Soliditet, %	44	46	47	45	41

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust
Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och stora kostnader för planerat underhåll samt avskrivningar som inte är likviditetspåverkande,
samt en utrangering avseende det tidigare garaget vilket är av engångskaraktär och inte heller påverkar föreningens likviditet.
Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 292 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 125 kr/m2.
För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %.

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	97 522 046	0	950 375	98 472 421
Upplåtelseavgifter, kr	31 389 164	0	1 599 625	32 988 789
Uppskrivningsfond, kr	136 401 233	0	-1 550 014	134 851 219
Underhållsfond, kr	15 490 483	0	576 041	16 066 884
S:a bundet eget kapital, kr	**280 802 926**	**0**	**1 576 027**	**282 379 313**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-154 993 469	485 600	-576 041	-153 533 896
Årets resultat, kr	485 600	-485 600	-6 723 463	-6 723 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-154 507 869**	**0**	**-7 299 504**	**-160 257 359**
S:a eget kapital, kr	**126 295 057**	**0**	**-5 723 477**	**122 121 954**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 519 000 kr samt ianspråktagande skett med 942 959 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-155 083 910
Årets resultat, kr	-6 723 463
Avskrivning uppskrivningsfond	1 550 014
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-160 257 359**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-2 195 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	2 670 825
Balanseras i ny räkning, kr	**-159 781 534**

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

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 836 912	18 304 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	217 865	1 181
Summa Rörelseintäkter		**20 054 777**	**18 305 460**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 165 366	-13 136 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-558 830	-596 508
Personalkostnader	Not 6	-198 181	-200 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 837 373	-2 802 379
Övriga rörelsekostnader		-3 788 273	0
Summa Rörelsekostnader		**-24 548 023**	**-16 736 331**
Rörelseresultat		**-4 493 246**	**1 569 129**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	108 157	33 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 338 374	-1 117 396
Summa Finansiella poster		**-2 230 217**	**-1 083 529**
Resultat efter finansiella poster		**-6 723 463**	**485 600**
Resultat före skatt		**-6 723 463**	**485 600**
Årets resultat		**-6 723 463**	**485 600**

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	241 513 711	245 946 259
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	163 745	257 037
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	26 664 931	2 928 300
Summa Materiella anläggningstillgångar		**268 342 387**	**249 131 596**
Summa Anläggningstillgångar		**268 342 387**	**249 131 596**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		95 529	77 496
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 392 649	19 148 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 028 821	1 028 911
Summa Kortfristiga fordringar		**10 516 999**	**20 255 319**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 213 395	4 016 217
Summa Kassa och bank		**4 213 395**	**4 016 217**
Summa Omsättningstillgångar		**14 730 394**	**24 271 536**
Summa Tillgångar		**283 072 781**	**273 403 133**

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 461 210	128 911 210
Uppskrivningsfond		134 851 219	136 401 233
Fond för yttre underhåll		16 066 884	15 490 843
Summa Bundet eget kapital		**282 379 313**	**280 803 286**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-153 533 896	-154 993 469
Årets resultat		-6 723 463	485 600
Summa Ansamlad förlust		**-160 257 359**	**-154 507 869**
Summa Eget kapital		**122 121 954**	**126 295 417**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	104 875 000	96 937 500
Summa Långfristiga skulder		**104 875 000**	**96 937 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 937 500	45 375 000
Leverantörsskulder		4 710 581	875 681
Skatteskulder		449 370	246 075
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	65 825	24 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 912 550	3 649 426
Summa Kortfristiga skulder		**56 075 827**	**50 170 216**
Summa Skulder		**160 950 827**	**147 107 716**
Summa Eget kapital och skulder		**283 072 781**	**273 403 133**

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 493 246	1 329 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 837 373	2 802 379
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 837 373**	**2 802 379**
Erhållen ränta	108 157	33 868
Erlagd ränta	-2 532 967	-1 117 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-4 080 683**	**3 048 020**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-34 716	-225 081
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 591 939	476 186
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**3 557 223**	**251 105**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-523 460**	**3 299 125**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-22 048 163	-2 688 340
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-22 048 163**	**-2 688 340**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 550 000	1 425 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	10 500 000	7 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**13 050 000**	**8 425 000**
Årets kassaflöde	**-9 521 623**	**9 035 785**
Likvida medel vid årets början	**23 073 869**	**14 038 085**
Likvida medel vid årets slut	**13 552 246**	**23 073 869**

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Resultaträkning
Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter Bostäder	13 737 053	11 830 879
	Hyror Bostäder	4 363 795	4 355 012
	Hyror lokaler	138 765	215 884
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 951 381	1 915 701
	Hyror övrigt	116 318	122 828
	Övriga intäkter	98 981	133 182
	Summa Bruttoomsättning	**20 406 293**	**18 573 486**
	Avgiftsbortfall	-548 843	-228 339
	Hyresbortfall	-20 538	-40 868
	Summa	**-569 381**	**-269 207**
	Summa Nettoomsättning	**19 836 912**	**18 304 279**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	192 849	0
	Övriga intäkter	25 016	1 181
	Summa Övriga rörelseintäkter	**217 865**	**1 181**

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 663 235	-1 377 760
	Snö och halk-bekämpning	-441 483	-233 897
	Löpande underhåll	-2 138 229	-1 711 385
	Planerat underhåll	-2 670 825	-942 959
	Vattenskador	-552 644	-698 394
	El	-1 203 188	-596 979
	Uppvärmning	-3 155 856	-2 836 016
	Vatten	-1 536 158	-1 360 370
	Sophämtning	-465 316	-286 880
	Fastighetsförsäkring	-369 150	-354 952
	Kabel-TV och bredband	-747 530	-682 910
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-947 655	-928 405
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 177 558	-1 025 459
	Övriga driftkostnader	-96 539	-100 114
	Summa Driftskostnader	**-17 165 366**	**-13 136 479**

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-168 876	-24 740
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-44 578	-61 729
	Administrationskostnader	-98 828	-138 626
	Extern revision	-30 000	-42 360
	Konsultkostnader	0	-59 638
	Föreningsverksamhet	-5 000	-5 000
	Övriga förvaltningskostnader	-211 549	-264 415
	Summa Övriga externa kostnader	**-558 830**	**-596 508**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-157 628	-159 742
	Övriga arvoden	0	-600
	Sociala avgifter	-40 553	-40 623
	Summa Personalkostnader	**-198 181**	**-200 965**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 120	7 158
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	102 037	26 710
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**108 157**	**33 868**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 331 704	-1 115 761
	Övriga räntekostnader	-6 670	-1 635
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 338 374**	**-1 117 396**

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 046 057	179 046 057
	Ingående anskaffningsvärde mark	88 658 082	88 658 082
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 191 672	1 191 672
	Årets investeringar	2 099 805	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-4 008 563	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**266 987 053**	**268 895 811**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-22 949 552	-20 240 464
	Årets avskrivningar	-2 744 080	-2 709 087
	Återförda avskrivningar	220 290	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-25 473 342**	**-22 949 552**
	Utgående redovisat värde	**241 513 711**	**245 946 259**

Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	259 000 000	259 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	36 079 000	36 079 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 989 000	14 989 000
Summa	**383 068 000**	**383 068 000**

Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Fastighetsinteckning	179 275 000	179 275 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	**179 275 000**	**179 275 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	863 816	863 816
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**863 816**	**863 816**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-606 779	-513 487
	Årets avskrivningar	-93 292	-93 292
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-700 071**	**-606 779**
	Utgående redovisat värde	**163 745**	**257 037**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 928 300	0
	Årets investeringar	25 836 436	2 928 300
	Omklassificering till byggnad	-2 099 805	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**26 664 931**	**2 928 300**

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	9 338 851	19 057 652
	Övriga fordringar	53 798	37 025
	Summa Övriga fordringar	**9 392 649**	**19 094 677**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 028 821	1 028 911
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 028 821**	**1 028 911**

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	3 951 150	3 850 098
	Swedbank	262 245	166 119
	Summa Kassa och bank	**4 213 395**	**4 016 217**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2023-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,94%	2026-05-25	42 375 000	750 000
Nordea	4,54%	2024-10-28	13 500 000	0
Nordea	0,58%	2024-03-20	32 187 500	750 000
Nordea	0,73%	2025-04-15	32 375 000	750 000
Nordea	0,73%	2025-04-15	32 375 000	750 000
			152 812 500	**3 000 000**

Långfristig del	107 312 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	45 687 500
Kortfristig del	47 937 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,93%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,94%	2026-05-25	42 375 000	750 000
Nordea	4,54%	2024-10-28	13 500 000	0
Nordea	0,58%	2024-03-20	32 187 500	750 000
Nordea	0,73%	2025-04-15	32 375 000	750 000
Nordea	0,73%	2025-04-15	32 375 000	750 000
			152 812 500	**3 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	45 687 500
Kortfristig del	47 937 500

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	-11 729	-69 127
Källskatt	24 958	24 033
Övriga kortfristiga skulder	52 596	46 936
Summa Övriga skulder	**65 825**	**1 842**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 704 932	1 618 703
Upplupna räntekostnader	234 476	194 593
Övriga upplupna kostnader	973 142	1 802 086
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 912 550**	**3 615 382**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557517103786 Signerat JEKC, JS, CA, BA, AM, JR, NH, FL

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderby 2:14 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Transaktion 09222115557517236726 Signerat FL

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderby 2:14 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557517236726 Signerat FL

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsförening Söderby 2:14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY EMMA KATH CLAESSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:01:23

JONAS SMEDSLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:17:28

CRIDDE AHLBORG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:01:29

BRITT-MARIE ASPLIND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:06:01

ALEXANDRA MAJLÖV
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:17:05

JANNE ROTINEN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 08:46:00

NILS HENSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 08:38:49

FRIDA LUNDGREN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:30:19

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsförening Söderby 2:14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA LUNDGREN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:30:59