

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Söderby
Org nr: 712400-1608

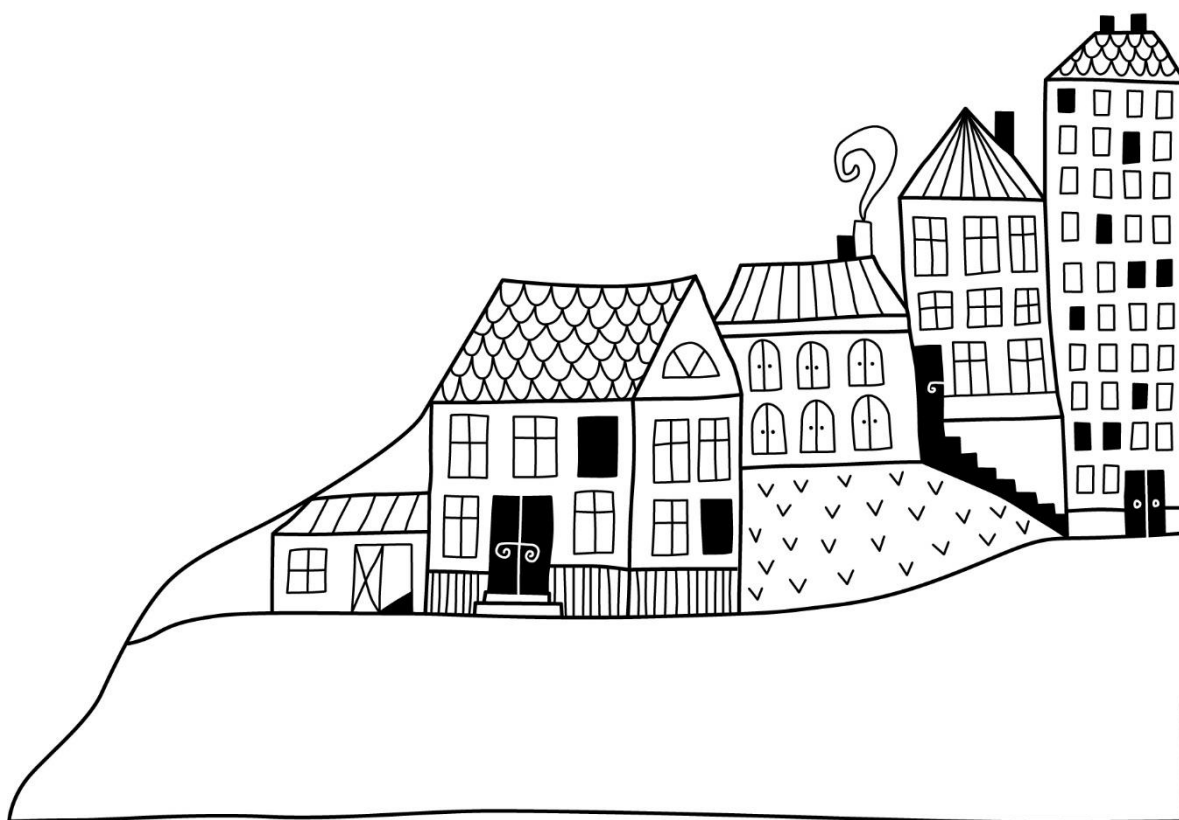


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Söderby får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:340 i Haninge kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 42 lägenheter samt 2 bostadsrättslokaler. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Midgårdsvägen 1-9A i Handen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	30	6	42

Dessutom tillkommer

Lokaler
2

Total tomtarea	3 269 m ²
Total bostadsarea	2 709 m ²

Årets taxeringsvärde	30 436 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 436 000 kr

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Vinterväghållning	HSB Stockholm
El	Vattenfall
Värme	Vattenfall
Vatten	Haninge Kommun
Hushållssopor	SRV
Kabel-tv	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 403 tkr och inget planerat underhåll.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (67 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Planerat underhåll inom de kommande 10 år

Fasadrenovering

Underhåll av karmsidor och överstycken i garagen

Underhåll av balkonger

Målning av källargångar

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Ekman	Ordförande	2022
Bengt Johansson	Vice ordförande	2021
Stina Glad	Ledamot	2022
Roger Öberg	Ledamot	2022
Jüllyet Bahar	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Magnusson	Suppleant	2021
Oscar Magnusson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Sara Thorslund	Förtroendevald revisor	2021
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irene Beer	Sammanställande	2021
Lina Hägglund		2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år, delvis på grund av ökade intäkter som är bestående men också av engångskaraktär (ex försäkringsersättning) samt som en följd av lägre kostnader för bla ränta och underhåll.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Föreningens årsavgift ändrades senast 2020-04-01 då den höjdes med 1,5%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 420% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

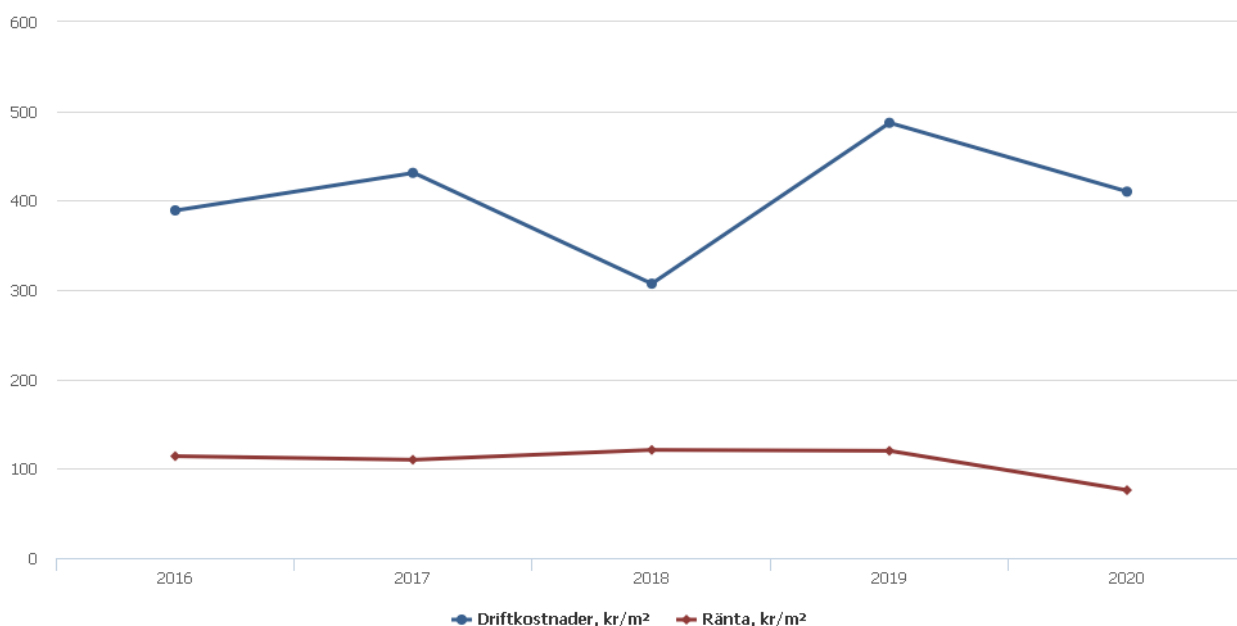
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 420% till 638%.

I resultatet ingår avskrivningar med 368 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 831 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 124	2 101	2 103	2 101	2 071
Resultat efter finansiella poster	464	-34	408	-4	77
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	631	132	574	127	208
Soliditet %	29	26	25	23	22
Likviditet %	26*	420	719	326	440
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	636	629	629	570	620
Driftkostnader, kr/m ²	410	487	307	431	389
Ränta, kr/m ²	76	120	121	110	114
Underhållsfond, kr/m ²	503	560	487	374	453
Lån, kr/m ²	3 415	3 420	3 729	3 381	3 602

**Påverkas negativt då god redovisningssed säger att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text under ekonomiavsnittet.*



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	275 003	1 305 285	1 934 130	-34 022
Disposition enl. årsstämmobeslut			-34 022	34 022
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Årets resultat				463 668
Vid årets slut	275 003	1 505 285	1 700 108	463 668

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 900 108
Årets resultat	463 668
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Summa	2 163 775

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 163 775
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 124 003	2 100 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	339 796	65 450
Summa rörelseintäkter		2 463 799	2 166 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 225 334	-1 319 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 705	-131 410
Personalkostnader	Not 6	-74 106	-61 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-367 827	-366 020
Summa rörelsekostnader		-1 776 972	-1 878 096
Rörelseresultat		686 827	288 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 026	4 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-226 186	-326 584
Summa finansiella poster		-223 160	-322 229
Resultat efter finansiella poster		463 668	-34 022
Årets resultat		463 668	-34 022

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 017 285	11 336 708
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	41 556	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 017 285	11 336 708
Summa anläggningstillgångar		11 058 842	11 336 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	1 163
Övriga fordringar	Not 13	856	856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	32 411	30 092
Summa kortfristiga fordringar		33 267	32 111
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 491 591	1 808 280
Summa kassa och bank		2 491 591	1 808 280
Summa omsättningstillgångar		2 524 858	1 840 391
Summa tillgångar		13 583 700	13 177 099

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	275 003	275 003
Fond för yttre underhåll	1 505 285	1 305 285
Summa bundet eget kapital	1 780 288	1 580 288
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 700 108	1 934 130
Årets resultat	463 668	-34 022
Summa fritt eget kapital	2 163 775	1 900 108
Summa eget kapital	3 944 063	3 480 395
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 258 660
Summa långfristiga skulder	0	9 258 660
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 298
Leverantörsskulder	Not 17	148 365
Skatteskulder	Not 18	1 337
Övriga skulder	Not 19	5 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	275 612
Summa kortfristiga skulder	9 639 637	438 044
Summa eget kapital och skulder	13 583 700	13 177 099

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	91
Stambyte	Linjär	50
Fönster	Linjär	20
Fjärrvärmecentral	Linjär	20
Garage	Linjär	20
Fiberinstallation	Linjär	15
Staket	Linjär	8
Kylt avfallsskåp	Linjär	8

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 722 816	1 703 593
Årsavgifter, lokaler	247 677	244 920
Hyrer, garage	85 860	84 240
Hyrer, p-platser	70 854	71 304
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 204	-3 204
Summa nettoomsättning	2 124 003	2 100 853

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	4 725	3 190
Övriga ersättningar	6 824	6 502
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	3 734	0
Försäkringsersättningar	324 153	55 758
Summa övriga rörelseintäkter	339 796	65 450

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-213 913
Reparationer	-402 932	-232 546
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 378	-78 194
Försäkringspremier	-48 175	-40 479
Kabel- och digital-TV	-12 160	-11 970
Systematiskt brandskyddsarbete	-375	-64 169
Serviceavtal	-12 500	-19 880
Snö- och halkbekämpning	-20 626	-52 363
Förbrukningsinventarier	-9 900	-3 588
Vatten	-114 074	-128 212
Fastighetsel	-39 336	-39 025
Uppvärmning	-385 356	-387 363
Sophantering och återvinning	-61 316	-47 344
Förvaltningsarvode drift	-38 207	0
Summa driftskostnader	-1 225 334	-1 319 046

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 449	-65 224
Arvode, yrkesrevisorer	-23 000	-500
Övriga förvaltningskostnader	-8 011	-44 793
Kreditupplysningar	-855	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 840	-6 977
Konsultarvoden	0	-11 691
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-109 705	-131 410

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-28 000
Sammanträdesarvoden	-10 650	-5 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 448	-19 016
Sociala kostnader	-10 008	-9 004
Summa personalkostnader	-74 106	-61 620

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-22 184	-22 184
Avskrivning Markanläggningar	-7 066	-7 066
Avskrivning Anslutningsavgifter	-35 179	-35 179
Avskrivningar tillkommande utgifter	-301 592	-301 592
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 807	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-367 827	-366 020

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 013	4 355
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 026	4 355

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-225 888	-326 584
Övriga räntekostnader	-298	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-226 186	-326 584

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 379 180	2 379 180
Stambyte	12 735 584	12 735 584
Fönster	654 795	654 795
Fjärrvärmecentral	240 000	240 000
Garage	141 310	141 310
Fiberinstallation	527 688	527 688
	16 678 557	16 678 557
Årets anskaffningar		
Staket	46 597	0
	46 597	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 725 154	16 678 557
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 690 732	-1 668 549
Stambyte	-2 700 057	-2 443 205
Fönster	-556 580	-523 840
Fjärrvärmecentral	-204 000	-192 000
Garage	-120 122	-113 056
Fiberinstallation	-70 358	-35 179
	-5 341 849	-4 975 829
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 184	-22 184
Årets avskrivning stambyte	-256 852	-256 852
Årets avskrivning fönster	-32 740	-32 740
Årets avskrivning fjärrvärmecentral	-12 000	-12 000
Årets avskrivning garage	-7 066	-7 066
Årets avskrivning fiberinstallation	-35 179	-35 179
	-366 020	-366 020
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 707 869	-5 341 849
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 017 285	11 336 708
Varav		
Byggnader	666 264	688 448
Stambyte	9 778 675	10 035 688
Fönster	65 476	98 215
Fjärrvärmecentral	24 000	36 000
Garage	14 123	21 188
Fiberinstallation	422 151	457 330

Taxeringsvärden

Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	2 036 000	2 036 000

Totalt taxeringsvärde

	30 436 000	30 436 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 334 000</i>	<i>22 334 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 102 000</i>	<i>8 102 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Kabel-tv	55 000	55 000
	55 000	55 000
Årets anskaffningar		
Kylt avfallsskåp	43 363	0
	43 363	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 363	55 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Kylt avfallsskåp	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Kylt avfallsskåp	-1 807	0
	-1 807	0
Akkumulerade avskrivningar		
Kabel-tv	-55 000	-55 000
Kylt avfallsskåp	-1 807	0
	-56 807	-55 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-56 807	-55 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 556	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 163
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 163

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	856	856
Summa övriga fordringar	856	856

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 615	10 331
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 747	16 722
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 049	3 039
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 411	30 092

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 008 988	1 005 974
Transaktionskonto	1 482 603	802 306
Summa kassa och bank	2 491 591	1 808 280

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	9 251 248	9 265 958
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 251 248	-7 298
Långfristig skuld vid årets slut	0	9 258 660

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,69%	2021-05-14	3 070 178,00	0,00	7 311,00	3 062 867,00
SBAB	1,69%	2021-05-17	6 195 780,00	0,00	7 399,00	6 188 381,00
Summa			9 265 958,00	0,00	14 710,00	9 251 248,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	99 575	148 365
Summa leverantörsskulder	99 575	148 365

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	3 521	1 337
Summa skatteskulder	3 521	1 337

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	8 406	5 432
Summa övriga skulder	8 406	5 432

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 193
Upplupna elkostnader	10 190	10 625
Upplupna värmekostnader	52 799	52 358
Upplupna revisionsarvoden	24 500	24 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 398	181 936
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 887	275 612

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 065 000	13 065 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tommy Ekman

Bengt Johansson

Stina Glad

Roger Öberg

Jüllyet Bahar

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Patrik Sandberg
Auktoriserad revisor

Sara Thorslund
Förtroendevald revisor

