







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Söderby 2:14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Söderby 2:14 med säte i Haninge kommun org.nr. 769616-8405 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-04-15

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby 2:14	2010-11-29	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 ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
403	garageplatser	5 413
10	lokaler (hyresrätt)	2 252
228	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 401
47	lägenheter (hyresrätt)	3 002
55	p-platser	0
Totalt 743 objekt		**26 068**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cridde Ahlborg	Ordförande	2023-02-16	2024-04-17
Cridde Ahlborg	Ledamot	2018-10-23	2023-02-16
Jenny Emma Kathe Claesson	Ordförande	2023-07-19	
Britt-Marie Asplind	Ledamot	2018-10-23	
Ann Crossler	Ledamot	2024-07-03	
Nils Henström	Ledamot	2024-04-17	
Janne Rotinen	Ledamot	2023-07-19	2024-07-03
Lena Tamm	Ledamot	2024-07-03	2025-03-27
Jonas Smedslund	Ledamot	2023-07-19	2024-07-03
Maharan Zubidat	Ledamot	2022-06-10	2024-04-15
Alexandra Majlöv	Ledamot	2022-06-10	
Sara Holm	Ledamot	2024-07-03	
Nina Helinkö	Suppleant	2024-07-03	
Pia Nygren	Suppleant	2024-07-03	
David Holm	Suppleant	2023-07-19	2024-07-03
Dergham Mowanes	Suppleant	2022-06-10	2024-07-03
Avat Andimeh	Suppleant	2023-07-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Asplind, Jenny Claesson, Sara Holm, Avat Andimeh, Pia Nygren och Nina Helinkö

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Asplind, Jenny Claesson, Ann Crossler, Alexandra Majlöv

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Marcus Laurila och Cridde Ahlborg, valda vid föreningsstämman.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-27

- Medlemsavgiften höjdes med 15 % från 2024-01-01.
- Vi har bytt vår hemsida till HSB:s hemsida.
- Byte av armaturer till led med sensor i låghusens trapphus, i barnvagns- och cykelrum samt i källare, utom källargångar där skyddsrummen ligger då det inte får vara automatisk släckning där.
- Sänkt värmen i fastigheternas allmänna utrymmen.
- Det är många hyreslägenheter i vår förening och därför gick vi ut med ett erbjudande om att de som hyrde kunde få köpa sin lägenhet till ett bra pris. Det var en som nappade på erbjudandet.
- Radonmätning har gjorts i slumpvis valda lägenheter. Dosorna placerades ut i slutet av februari och mätningen pågick ca 60 dygn. Det visade sig att vi ligger långt under gränsvärdet.
- Problemet med råttor ökade under våren, särskilt runt höghuset på Tvillingarnas gata. Därför beslutades det att ta bort alla stenplattor runt huset och fylla upp med stenkross för att förhindra att råttorna har sina bon under stenplattorna och de har minskat drastiskt runt huset. Vi har sagt upp avtalet med Anticimex och i stället tecknat ett avtal med Rentokil (tidigare Nomor).
- Stamspolning utfördes i våra lägenheter. Även filmning av stammar har gjorts för att se deras status inför framtida stambyte.
- Vid årsstämman valdes Kungsbron Borevision AB som revisionsfirma då KPMG informerat oss om att de inte längre kan ta hand om vår revision.
- Varmgaraget på Tvillingarnas garage har tvättats under sommaren.
- Nytt ventilationssystem installerad till varmgaraget på Tvillingarnas gata.
- Det gamla soprummet vid garaget på Tvillingarnas gata har rivits i hopp om att man slutar ställa skräp där vilket innebär dyra bortforslingskostnader.
- Nytt bredband installerat i de två undercentralerna.
- Nytt aggregat för värmeåtervinning installerad i undercentralen på Oxens gata.
- Vi har börjat med att rusta upp portarna, det blir billigare än att byta alla dörrar. Första etappen är höghuset på Oxens gata.
- Det beslutades att ta ut en avgift, 10 % av prisbasbeloppet per år, för nya andrahandsupplåtelser fr.o.m. 2025-01-01.
- Träd har sågats ned på grund av skador efter hård blåst eller andra skador samt för att skydda husfasaderna och för att ljusa upp vissa områden. Det har även gjorts beskärningar av både buskar och träd.
- Ett räcke vid trappan till garaget på Tvillingarnas gata har byggts.
- Parkeringsbelysningen framför höghuset på Tvillingarnas gata har bytts ut till LED-lampor och räcken har satts upp.
- Brandsläckare är installerad i alla tvättstugor.
- Det pågår utredning med hjälp av jurist av en del olovliga andrahandsuthyrningar.
- OVK fortfarande inte helt klar. Det är ett antal lägenheter som är kvar och kommer att aviseras på nytt.
- När det gäller gemensamhetsanläggningen så har alla parter till slut lyckats komma överens om en lösning för att upphäva den. Avtal har skrivits under av alla parter. Parterna har förutom vår förening varit Brf Tellus, Brf Väduren,

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

Victoriahem och Tornberget (kommunen). Vi tre bostadsrättsföreningar har haft hjälp av HSB:s jurister med att komma fram till en lösning med Victoriahem och kommunen. För vår del innebar det att 18 p-platser går till Brf Tellus via servitut och 22 p-platser går till kommunen via servitut. Alla de platserna är på uteparkeringen på Tvillingarnas gata. Både Brf Tellus och Brf Väduren har i sin tur fått avvara ett ännu större antal p-platser till Victoriahem.

- Renoveringen av garaget på Oxens gata är klar och ny kamerautrustning är installerad i både kall- och varmgarage. Kallgaraget blev klart innan sommaren och bilarna kunde flytta tillbaka. Det nybyggda varmgaraget blev klart för uthyrning under december månad.

Planerade åtgärder för 2025

- Höjning av årsavgifterna med 8 % fr.o.m. 2025-01-01.
- Höjning av parkeringsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2025-01-01.
- Byta ut kvarvarande takrännor i garaget på Tvillingarnas gata (pga vattenläckage)
- Fönsterinventering inför fönsterbyte som är planerad år 2028.
- Fasadtvätt
- Fortsatt renovering av portar

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

- Renovering av trapphus
- Planering för fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 5 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 271 och under året har det tillkommit 19 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 277.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	63	-47	201	256	245
Skuldsättning, kr/kvm	6 130	5 880	6 745	6 413	6 710
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 657	8 304	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	283	227	227	225	223
Årsavgifter, kr/kvm	867	746	791	763	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	68	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	850	772	869	844	833
Nettoomsättning, tkr	21 940	19 837	18 305	17 797	17 154
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 850	-6 723	486	726	822
Soliditet, %	43	44	46	47	45

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för avskrivningar (som ej är likviditetspåverkande) samt räntekostnader på föreningens lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften 2025 om 8%.

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	98 472 421	0	2 378 005	100 850 426
Upplåtelseavgifter, kr	32 988 789	0	3 156 995	36 145 784
Uppskrivningsfond, kr	134 851 219	0	-1 550 014	133 301 205
Underhållsfond, kr	16 066 884	0	-438 225	15 628 659
S:a bundet eget kapital, kr	**282 379 313**	**0**	**3 546 761**	**285 926 074**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-153 533 896	-6 723 463	438 225	-158 269 120
Årets resultat, kr	-6 723 463	6 723 463	-2 850 269	-2 850 269
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-160 257 359**	**0**	**-2 412 044**	**-161 119 389**
S:a eget kapital, kr	**122 121 954**	**0**	**1 134 717**	**124 806 685**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 195 000 kr för 2023 och 1 662 000 kr för 2024, samt ianspråktagande om 2 670 825 kr för 2023 samt 1 624 400 kr för 2024

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-159 781 534
Årets resultat, kr	-2 850 269
Reservation till underhållsfond, kr	-1 662 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	1 624 400
Avskrivning uppskrivningsfond	1 550 014
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-161 119 389**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-161 119 389**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 939 839	19 836 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 016	217 865
Summa Rörelseintäkter		**22 094 855**	**20 054 777**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 581 739	-17 165 366
Övriga externa kostnader	Not 5	-600 416	-558 830
Personalkostnader	Not 6	-216 462	-198 181
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 873 617	-2 837 373
Övriga rörelsekostnader		0	-3 788 273
Summa Rörelsekostnader		**-21 272 234**	**-24 548 023**
Rörelseresultat		**822 620**	**-4 493 246**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	134 095	108 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 806 984	-2 338 374
Summa Finansiella poster		**-3 672 889**	**-2 230 217**
Resultat efter finansiella poster		**-2 850 269**	**-6 723 463**
Resultat före skatt		**-2 850 269**	**-6 723 463**
Årets resultat		**-2 850 269**	**-6 723 463**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	273 657 113	241 513 711
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	139 076	163 745
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	26 664 931
Summa Materiella anläggningstillgångar		**273 796 189**	**268 342 387**
Summa Anläggningstillgångar		**273 796 189**	**268 342 387**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		452 309	95 529
Aktuell skattefordran		10 673	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 326 278	9 392 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 153 012	1 028 821
Summa Kortfristiga fordringar		**10 942 272**	**10 516 999**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 435 888	4 213 395
Summa Kassa och bank		**4 435 888**	**4 213 395**
Summa Omsättningstillgångar		**15 378 161**	**14 730 394**
Summa Tillgångar		**289 174 349**	**283 072 781**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 996 210	131 461 210
Uppskrivningsfond		133 301 205	134 851 219
Fond för yttre underhåll		15 628 659	16 066 884
Summa Bundet eget kapital		**285 926 074**	**282 379 313**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-158 269 120	-153 533 896
Årets resultat		-2 850 269	-6 723 463
Summa Ansamlad förlust		**-161 119 389**	**-160 257 359**
Summa Eget kapital		**124 806 685**	**122 121 954**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	94 562 500	104 875 000
Summa Långfristiga skulder		**94 562 500**	**104 875 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	64 750 000	47 937 500
Leverantörsskulder		1 870 669	4 710 581
Skatteskulder	Not 17	226 092	449 370
Övriga kortfristiga skulder		143 126	65 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 815 277	2 912 550
Summa Kortfristiga skulder		**69 805 164**	**56 075 827**
Summa Skulder		**164 367 664**	**160 950 827**
Summa Eget kapital och skulder		**289 174 349**	**283 072 781**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	822 620	-4 493 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 873 617	2 837 373
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 873 617**	**2 837 373**
Erhållen ränta	134 095	108 157
Erlagd ränta	-3 679 782	-2 532 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**150 550**	**-4 080 683**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 756 176	-34 716
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 210 365	3 591 939
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-5 966 541**	**3 557 223**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-5 815 991**	**-523 460**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 327 419	-22 048 163
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-8 327 419**	**-22 048 163**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	5 535 000	2 550 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 500 000	10 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**12 035 000**	**13 050 000**
Årets kassaflöde	**-2 108 410**	**-9 521 623**
Likvida medel vid årets början	**13 552 246**	**23 073 869**
Likvida medel vid årets slut	**11 443 836**	**13 552 246**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I beräkningen för 2023 och 2024 ingår garageyta.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 961 979	13 737 053
	Hyror bostäder	4 330 433	4 363 795
	Hyror lokaler	152 724	138 765
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 282 349	1 951 381
	Hyror övrigt	104 785	116 318
	Övriga primära intäkter	79 567	98 981
	Summa Bruttoomsättning	**22 911 837**	**20 406 293**
	Avgiftsbortfall	-3	-548 843
	Hyresbortfall	-971 995	-20 538
	Summa	**-971 998**	**-569 381**
	Summa Nettoomsättning	**21 939 839**	**19 836 912**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	150 000	192 849
	Övriga sekundära intäkter	5 016	25 016
	Summa Övriga rörelseintäkter	**155 016**	**217 865**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 697 708	-1 663 235
	Snö och halk-bekämpning	-300 952	-441 483
	Reparationer	-2 150 503	-2 138 229
	Planerat underhåll	-1 624 400	-2 670 825
	Försäkringsskador	-550 501	-552 644
	El	-1 304 852	-1 203 188
	Uppvärmning	-3 709 667	-3 155 856
	Vatten	-2 341 086	-1 536 158
	Sophämtning	-574 784	-465 316
	Fastighetsförsäkring	-402 333	-369 150
	Kabel-TV och bredband	-685 568	-747 530
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-958 930	-947 655
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 187 200	-1 177 558
	Övriga driftkostnader	-93 255	-96 539
	Summa Driftskostnader	**-17 581 739**	**-17 165 366**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-77 060	-168 876
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-61 248	-44 578
	Administrationskostnader	-155 447	-98 828
	Extern revision	-29 722	-30 000
	Konsultkostnader	-41 158	0
	Medlemsavgifter	-33 530	0
	Föreningsverksamhet	0	-5 000
	Övriga förvaltningskostnader	-202 251	-211 549
	Summa Övriga externa kostnader	**-600 416**	**-558 830**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Styrelsearvode	-171 113	-157 628
	Sociala avgifter	-45 349	-40 553
	Summa Personalkostnader	**-216 462**	**-198 181**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 151	6 120
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	131 943	102 037
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**134 095**	**108 157**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 806 927	-2 331 704
	Övriga räntekostnader	-57	-6 670
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 806 984**	**-2 338 374**

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	177 137 299	179 046 057
	Ingående anskaffningsvärde mark	88 658 082	88 658 082
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 191 672	1 191 672
	Årets investeringar	34 992 350	2 099 805
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-4 008 563
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**301 979 403**	**266 987 053**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-25 473 342	-22 949 552
	Årets avskrivningar	-2 848 948	-2 744 080
	Återförda avskrivningar	0	220 290
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-28 322 290**	**-25 473 342**
	Utgående redovisat värde	**273 657 113**	**241 513 711**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
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	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	179 275 000	179 275 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**179 275 000**	**179 275 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	863 816	863 816
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**863 816**	**863 816**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-700 071	-606 779
	Årets avskrivningar	-24 669	-93 292
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-724 740**	**-700 071**
	Utgående redovisat värde	**139 076**	**163 745**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	26 664 931	2 928 300
	Årets investeringar	8 327 419	25 836 436
	Omklassificering till byggnad	-34 992 350	-2 099 805
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**26 664 931**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	7 007 948	9 338 851
	Övriga fordringar	2 318 330	53 798
	Summa Övriga fordringar	**9 326 278**	**9 392 649**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 153 012	1 028 821
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 153 012**	**1 028 821**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	4 076 734	3 951 150
	Swedbank	359 154	262 245
	Summa Kassa och bank	**4 435 888**	**4 213 395**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,94%	2026-05-25	41 625 000	750 000
Swedbank	3,54%	2027-03-25	54 437 500	750 000
Nordea	0,73%	2025-04-15	31 625 000	750 000
Nordea	0,73%	2025-04-15	31 625 000	750 000
			159 312 500	**3 000 000**

Långfristig del	94 562 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	63 250 000
Kortfristig del	64 750 000
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	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,94%	2026-05-25	41 625 000	750 000
Swedbank	3,54%	2027-03-25	54 437 500	750 000
Nordea	0,73%	2025-04-15	31 625 000	750 000
Nordea	0,73%	2025-04-15	31 625 000	750 000
			159 312 500	**3 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	63 250 000
Kortfristig del	64 750 000

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	226 092	449 370
Summa Skatteskulder	**226 092**	**449 370**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 794 613	1 704 932
Upplupna räntekostnader	127 202	0
Övriga upplupna kostnader	893 462	1 207 618
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 815 277**	**2 912 550**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557545348497 Signerat JEKC, AC, BA, NH, SH, AM, AH

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderby 2:14 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Söderby 2:14 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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 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 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Söderby 2:14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY EMMA KATHE CLAESSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:10:39

ANN CROSSLER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:35:39

BRITT-MARIE ASPLIND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:13:28

NILS HENSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:17:50

SARA HOLM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:00:35

ALEXANDRA MAJLÖV
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:02:42

ANDREAS HOLMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:41:04

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Söderby 2:14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS HOLMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:40:18

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -