







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Söderby 2:14

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Söderby 2:14 med säte i Haninge kommun org.nr. 769616-8405 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
403	garageplatser	5 413
10	lokaler (hyresrätt)	2 252
55	p-platser	0
235	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 839
40	lägenheter (hyresrätt)	2 564
Totalt 743 objekt		**26 068**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll

Alexandra Majlöv, ordförande
Jenny Claesson, ledamot (ordförande fram till stämman)
Britt-Marie Asplind, ledamot
Ann Crossler, ledamot
Nils Henström, ledamot
Sara Holm, ledamot
Lena Tamm, ledamot, avgick under 2025
Nina Helinkö, suppleant
Pia Nygren, suppleant
Avat Andimeh, suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexandra Majlöv, Ann Crossler, Avat Andimeh, Pia Nygren och Nina Helinkö.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Marcus Laurila och Lena Tamm, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 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 under 2025

Under året har 7 lägenheter upplåtits till en köpeskilling om totalt 6 335 000 kr, varav 6 tillträtts under året. Inbetalda medlemsinsatser under året uppgår därmed till 5 510 000 kr. Genomsnittspriset för de upplåtna lägenheterna var 15359kr/kvm.

Föreningen har ansökt om att tillgodogöra sig investeringsmomsen gällande garagerenoveringen retroaktivt, med anledning av Skatteverkets nya ställningstagande om moms på parkeringsplatser. Den utbetalas i februari 2026. I samband med detta har man korrigerat den utgående momsen på parkeringsintäkterna under perioden, vilket påverkar föreningens resultat. Styrelsen bevakar utvecklingen i frågan under 2026.

- Avgiften höjdes med 8 % från 2025-01-01.
- Den sedan länge pågående OVK:n är klar.
- Föreningen har låtit installera ytterligare en energibooster för värmeåtervinning i undercentralen, denna gång i undercentralen på Tvillingarnas gata.
- Brandlarmsuppkoppling i Oxens garage har installerats.
- Två tvättstugor stängdes ned. En i höghuset på Oxens gata 238 och en i höghuset på Tvillingarnas gata 332.
- Tvättstugorna på Oxens gata 236 och Tvillingarnas gata 334 har åtgärdats med brandgasspjäll.

- Legionella konstaterades i en lägenhet och åtgärder sattes in omgående. Rören spolades med hett vatten på nätterna, även rören för värmecirkulationen i höghusen byttes ut. Vattenrenare installerades i undercentralerna och delar av kulvertsystemet byttes ut. Man upptäckte flera trasiga blandare hos boende som behövde bytas ut men bytet blev inte klart innan året var slut.
- Gemensamhetsanläggningen Söderby ga:2 är upphävd.
- Nytt ventilationsaggregat i varmgaraget på Tvillingarnas gata.
- Fasadtvätt med drönare har utförts i olika etapper och medlet är långtidsverkande. Inspektion sker 2026 och vid behov upprepas behandlingen.
- Renovering av portarna är nästan klar, endast några justeringar och byte av några dörrstängare återstår.
- Utrymmet utanför garagen har gjorts om till besöksparkering. Två platser vid Oxens garage är laddplatser som numera är öppna för alla, avgift tas ut via P-service.
- Avtalet med Telia gällande tv och bredband förlängs med oförändrade villkor. Kostnaden uppgår fortsatt till 205 kronor per lägenhet och månad. För föreningens 275 lägenheter innebär detta en total månadskostnad om 56 375 kronor inklusive moms. Den nya avtalstiden är fem år.
- Två nya grillar och nya bord har införskaffats och placerats ut i området.
- Driftlokalen på Oxens gata har tömts och hyrs nu ut till ett externt företag.
- Avtalet med P-service sades upp men efter omförhandling har det tecknats ett nytt och bättre avtal med dem.
- Vi har haft cykelrensning i våra cykelrum och utanför i området. Märkningslappar delades ut till alla boende samt lades extra i cykelrummen av firman som utförde rensningen.
- Det har varit svårt att hyra ut parkeringsplatserna i varmgaraget på Oxens gata. Vi har satt upp en banderoll på garaget och informerat på annat sätt om att det finns lediga platser. Vi sänkte även avgiften där till 791 kr/mån (plus moms för externa).
- I slutet av året gjordes en energianalys för att hitta sätt att minska driftkostnaderna.
- De höga kostnaderna för sophantering orsakas bland annat av tillkommande avgifter för bortforsling av möbler, vitvaror och skräp som ställs i gemensamma utrymmen och utanför sopstationerna
- Otillåtna andrahandsuthyrningar bidrar till årets ökade kostnader för juridiska arvoden

Planerade åtgärder för 2026

- Avgiften höjs med 8 % från 1 januari 2026 i enlighet med föreningens långsiktiga ekonomiska plan som syftar till att säkerställa en god ekonomi kommande år och möjliggöra att nödvändigt underhåll kan genomföras enligt vår underhållsplan.
- Höjning av parkeringsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2026-01-01.
- Nytt låssystem för portar, källardörrar och cykel-/barnvagnsförråd kommer att installeras.
- Tvättstugan på Tvillingarnas gata 332 och på Oxens gata 238 görs om till förråd/lokal.
- Installation av postboxar.

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

- Renovering av trapphus
- Planering för fönsterbyte
- Planering för stambyte

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 7 upplåtits, varav 6 stycken tillträtts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 277 och under året har det tillkommit 30 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 289.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	24	63	-47	201	256
Skuldsättning, kr/kvm	5 933	6 130	5 880	6 745	6 413
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 864	8 657	8 304	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	272	283	227	227	225
Årsavgifter, kr/kvm	1 122	867	746	791	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	72	68	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	911	850	772	869	844
Nettoomsättning, tkr	23 470	21 940	19 837	18 305	17 797
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 619	-2 850	-6 723	486	726
Soliditet, %	44	43	44	46	47

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för avskrivningar och 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 om 8%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.
Föreningen har tagit fram en 10-årig analys av större kommande underhåll/projekt, och denna innefattar även ett stambyte. Föreningen planerar årsavgifterna framöver med stöd av analysen, och har i beräkningen med att ombilda hyresrätter till bostadsrätter för att frigöra kapital. Ett stambytesprojekt kommer innebära kraftig höjning av skuldsättning per kvadratmeter, och kan vid behov utföras i etapper, eller att man prioriterar utvalda delar till dess att finansieringen är på plats.

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	100 850 426	0	2 447 559	103 297 985
Upplåtelseavgifter, kr	36 145 784	0	3 062 442	39 208 226
Uppskrivningsfond, kr	133 301 205	0	-1 550 014	131 751 191
Underhållsfond, kr	15 628 659	0	414 049	16 042 708
S:a bundet eget kapital, kr	**285 926 074**	**0**	**4 374 036**	**290 300 110**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-158 269 120	-2 850 269	1 135 965	-159 983 424
Årets resultat, kr	-2 850 269	2 850 269	-5 618 696	-5 618 696
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-161 119 389**	**0**	**-4 482 731**	**-165 602 120**
S:a eget kapital, kr	**124 806 685**	**0**	**-108 695**	**124 697 990**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 662 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 247 951 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	-161 119 389
Årets resultat, kr	-5 618 696
Reservation till underhållsfond, kr	-1 662 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 247 951
Avskrivning uppskrivningsfond	1 550 014
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-165 602 120**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-165 602 120**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 470 478	21 939 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 069	155 016
Summa Rörelseintäkter		**23 476 547**	**22 094 855**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 233 698	-17 581 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 356 319	-600 416
Personalkostnader	Not 6	-272 460	-216 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 556 981	-2 873 617
Summa Rörelsekostnader		**-24 419 458**	**-21 272 234**
Rörelseresultat		**-942 912**	**822 620**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	134 201	134 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 809 985	-3 806 984
Summa Finansiella poster		**-4 675 784**	**-3 672 889**
Resultat efter finansiella poster		**-5 618 696**	**-2 850 269**
Resultat före skatt		**-5 618 696**	**-2 850 269**
Årets resultat		**-5 618 696**	**-2 850 269**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	266 730 655	273 657 113
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	114 889	139 076
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	720 349	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**267 565 893**	**273 796 189**
Summa Anläggningstillgångar		**267 565 893**	**273 796 189**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		207 701	452 309
Aktuell skattefordran		225 357	10 673
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	12 801 597	9 326 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 096 530	1 153 012
Summa Kortfristiga fordringar		**14 331 185**	**10 942 272**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 271 118	4 435 888
Summa Kassa och bank		**4 271 118**	**4 435 888**
Summa Omsättningstillgångar		**18 602 303**	**15 378 161**
Summa Tillgångar		**286 168 196**	**289 174 349**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 506 211	136 996 210
Uppskrivningsfond		131 751 191	133 301 205
Fond för yttre underhåll		16 042 708	15 628 659
Summa Bundet eget kapital		**290 300 110**	**285 926 074**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-159 983 424	-158 269 120
Årets resultat		-5 618 696	-2 850 269
Summa Ansamlad förlust		**-165 602 120**	**-161 119 389**
Summa Eget kapital		**124 697 990**	**124 806 685**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	82 950 000	94 562 500
Summa Långfristiga skulder		**82 950 000**	**94 562 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	73 287 500	64 750 000
Leverantörsskulder		1 412 267	1 870 669
Skatteskulder		0	226 092
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	378 110	143 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 442 329	2 815 277
Summa Kortfristiga skulder		**78 520 205**	**69 805 164**
Summa Skulder		**161 470 205**	**164 367 664**
Summa Eget kapital och skulder		**286 168 196**	**289 174 349**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-942 912	822 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 556 981	2 873 617
Utrangering	5 440 660	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**8 997 641**	**2 873 617**
Erhållen ränta	67 906	134 095
Erlagd ränta	-4 573 691	-3 679 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 548 945**	**150 550**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 800 579	-2 756 176
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-58 753	-3 210 365
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-2 859 331**	**-5 966 541**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**689 613**	**-5 815 991**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 767 345	-8 327 419
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 767 345**	**-8 327 419**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	5 510 001	5 535 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 075 000	6 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 435 001**	**12 035 000**
Årets kassaflöde	**357 269**	**-2 108 410**
Likvida medel vid årets början	**11 443 836**	**13 552 246**
Likvida medel vid årets slut	**11 801 106**	**11 443 836**

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.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 772 816	15 961 979
	Hyror bostäder	3 911 763	4 330 433
	Hyror lokaler	217 452	152 724
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 813 812	2 282 349
	Hyror förbrukningsbaserad	2 646	0
	Hyror övrigt	114 972	104 785
	Övriga primära intäkter	90 871	79 567
	Summa Bruttoomsättning	**24 924 332**	**22 911 837**
	Avgiftsbortfall	0	-3
	Hyresbortfall	-1 453 854	-971 995
	Summa	**-1 453 854**	**-971 998**
	Summa Nettoomsättning	**23 470 478**	**21 939 839**

I samband med garagerenoveringen 2023-2024 tillkom 80 nya platser. En stor del av det nyöppnade garagets platser är outhyrda, varav hyresbortfallet.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	150 000
	Övriga sekundära intäkter	6 069	5 016
	Summa Övriga rörelseintäkter	**6 069**	**155 016**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 170 560	-2 884 908
	Snö och halk-bekämpning	-243 903	-300 952
	Reparationer	-3 345 681	-2 150 503
	Planerat underhåll	-1 247 951	-1 624 400
	Försäkringsskador	-1 046 598	-550 501
	El	-866 570	-1 304 852
	Uppvärmning	-3 912 983	-3 709 667
	Vatten	-2 314 383	-2 341 086
	Sophämtning	-713 176	-574 784
	Fastighetsförsäkring	-418 393	-402 333
	Kabel-TV och bredband	-714 912	-685 568
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-730 190	-958 930
	Övriga driftskostnader*	-508 398	-93 255
	Summa Driftskostnader	**-19 233 698**	**-17 581 739**

* I summan ingår rättelse av moms avseende garagerenoveringen 2023-2024

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 177	-77 061
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-99 053	-61 248
	Administrationskostnader	-370 593	-155 447
	Extern revision	-41 250	-29 722
	Konsultkostnader	-7 231	-41 158
	Medlemsavgifter	-34 410	-33 530
	Övriga förvaltningskostnader	-797 605	-202 251
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 356 319**	**-600 416**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Styrelsearvode	-216 100	-171 113
	Sociala avgifter	-56 360	-45 349
	Summa Personalkostnader	**-272 460**	**-216 462**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 221	2 151
	Ränteintäkter placeringar	63 542	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	68 438	131 943
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**134 201**	**134 095**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 808 395	-3 806 927
	Övriga räntekostnader	-1 590	-57
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-4 809 985**	**-3 806 984**

Not 9 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	212 129 649	177 137 299
Ingående anskaffningsvärde mark	88 658 082	88 658 082
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 191 672	1 191 672
Årets investeringar	2 046 996	34 992 350
Årets försäljningar/utrangeringar	-5 611 750	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**298 414 649**	**301 979 403**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-28 322 290	-25 473 342
Årets avskrivningar	-3 532 794	-2 848 948
Återförda avskrivningar	171 090	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-31 683 994**	**-28 322 290**
Utgående redovisat värde	**266 730 655**	**273 657 113**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	218 000 000	259 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 622 000	36 079 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	49 800 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 987 000	14 989 000
Summa	**293 409 000**	**383 068 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	179 275 000	179 275 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**179 275 000**	**179 275 000**

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	863 816	863 816
Årets investeringar	0	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**863 816**	**863 816**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-724 740	-700 071
Årets avskrivningar	-24 187	-24 669
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-748 927**	**-724 740**
Utgående redovisat värde	**114 889**	**139 076**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	26 664 931
	Årets investeringar	2 767 345	0
	Omklassificering till byggnad	-2 046 996	-26 664 931
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**720 349**	**0**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	7 529 987	7 007 948
	Övriga fordringar	5 271 609	2 318 330
	Summa Övriga fordringar	**12 801 597**	**9 326 278**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	66 294	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 030 236	1 153 012
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 096 530**	**1 153 012**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	4 076 734	4 076 734
	Swedbank	194 384	359 154
	Summa Kassa och bank	**4 271 118**	**4 435 888**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,94%	2026-05-25	40 875 000	750 000
Swedbank	3,54%	2027-03-25	53 687 500	750 000
Nordea	2,65%	2028-04-19	30 837 500	825 000
Nordea	2,42%	2026-04-15	30 837 500	825 000
			156 237 500	**3 150 000**

Långfristig del	82 950 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 575 000
Lån som ska konverteras inom ett år	71 712 500
Kortfristig del	73 287 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,94%	2026-05-25	40 875 000	750 000
Swedbank	3,54%	2027-03-25	53 687 500	750 000
Nordea	2,65%	2028-04-19	30 837 500	825 000
Nordea	2,42%	2026-04-15	30 837 500	825 000
			156 237 500	**3 150 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 575 000
Lån som ska konverteras inom ett år	71 712 500
Kortfristig del	73 287 500

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	253 386	0
Källskatt	32 340	26 610
Övriga kortfristiga skulder	92 384	116 516
Summa Övriga skulder	**378 110**	**143 126**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 020 996	1 794 613
	Upplupna räntekostnader	363 496	127 202
	Övriga upplupna kostnader	1 057 837	893 462
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 442 329**	**2 815 277**

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-02

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Söderby 2:14

Org.nr 769616-8405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Söderby 2:14 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Söderby 2:14:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 för LCE 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 för LCE 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.

Dokument-ID 092221155575752152574 Signerat OO

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 Bostadsrättsförening Söderby 2:14 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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.

Anmärkning
Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer, varav en utses av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor under året.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dokument-ID 09222115557575152574 Signerat OO

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Söderby 2:14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alexandra Majlöv
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 21:19:55

Jenny Claesson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:47:52

Ann Crossler
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:17:25

Britt-Marie Asplind
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:10:18

Nils Henström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:38:20

Sara Holm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:46:07

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:14:56

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Söderby 2:14 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:13:50