



BRF RÖDBY
ÅRSREDOVISNING 2014



Org Nr: 716421-5795

Styrelsen för Brf Rödby

Org.nr: 716421-5795

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31



Styrelsen har ordet

2015-04-15

Det gångna året (2014)

Sju hus bytte ägare eller ändrade ägarandelar under året (161, 155, 287, 177, 267, 167 och 145). Vi välkomnar våra nya grannar och hoppas att de ska trivas i Rödbý.

Under året samlades vi till årsstämman, där 19 medlemmar deltog. Stämman beslutade om att renovera bilgaraget. Vid en extrastämman, där 13 medlemmar deltog, beslutades om stadgeändring på grund av nya regler vid uthyrning av den egna bostadsrätten.

I alla lägenheter gjordes **radonmätning**. En **inventering av hyresrätterna** genomfördes för att få ett övergripande underlag för planering av ett systematiskt underhåll av hyreslägenheterna. **Två informationsmöten** hölls: ett i samarbete med Kista närpolis för att presentera brottsförebyggande arbete och ett för hyresgästinformation. Båda var välbesökta.

Från årsskiftet fick vi **ny teknisk förvaltning**, HSB Administration. Till ny leverantör för hämtning av grovsopor valde vi Ragn-Sells.

Föreningens ekonomi 2014

Ekonomi för 2014 visar en förbättring jämfört med 2013, vilket framgår av resultatredovisningen. Trots en **ökad avskrivning** för 2014 på ungefär en halv miljon kronor, har vi uppnått nästan samma resultat som förra året. Utgifter för reparationer och underhåll, uppvärmning, el, sophämtning, konsulter och räntor minskade jämfört med året innan. Förvaltningskostnader däremot ökade och intäkter från besöksparkeringen minskade. Ett lån på 10 miljoner kronor lades om under året, till bättre villkor.

Det nya året (2015)

Bilgaraget ska renoveras. Garantibesiktningen görs för fasad- och fönsterentreprenaden. Systematiska underhållsåtgärder för hyresrätterna påbörjas.

Föreningens ekonomi 2015

Föreningen har fyra lån på tillsammans drygt 46 miljoner kronor. Två av dessa lån, på nästan 20 miljoner kronor, ska omförhandlas i början på 2015. I nuvarande ränteläge kommer vi att kunna få bättre villkor och därmed lägre ränteutgifter för flera år framöver. Ingen amortering kommer att göras under året eftersom vi behöver kapital till garagerrenoveringen.

BRF Rödby Resultaträkning

	2014	2013
Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	1 613 972	1 635 327
Hysesintäkter garage	478 223	455 532
Årsavgifter bostäder	4 056 480	3 940 980
Parkeringsavgifter	44 442	69 441
Övriga intäkter	25 811	31 729
Summa intäkter	6 218 928	6 133 009
Föreningens utgifter		
Fastighetsskötsel och städ	-216 461	-225 627
Reparationer	-438 538	-247 350
Planerat underhåll	0	-273 893
El	-157 813	-171 000
Uppvärmning	-1 111 130	-1 176 535
Vatten	-299 066	-297 432
Sophämtning	-118 233	-132 718
Fastighetsförsäkring	-121 387	-112 073
Förvaltningskostnader	-193 383	-119 706
Personalkostnader	-155 297	-144 670
Konsultkostnader	-9 413	-164 588
Fastighetsskatt	-590 296	-572 994
Tomträttsavgäld	-427 200	-427 200
Övriga utgifter	-142 446	-147 582
Summa utgifter	-3 980 663	-4 213 368
Resultat före finansiella poster	2 238 265	1 919 641
Ränteintäkter	72 160	83 764
Ränteutgifter	-1 411 730	-1 569 594
Summa finansiella poster	-1 339 570	-1 485 830
Resultat efter finansiella poster	898 695	433 811
Avskrivningar	-1 471 236	-968 553
Slutresultat efter avskrivningar	-572 541	-534 742

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rödby i Kista (716421-5795) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidbegränsning.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Rödby *2	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Fastigheten är försäkrad via Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1975 – 1976 och består av 81 småhus. Fastighetens värdeår är 1978.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8547 kvadratmeter, varav 8547 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

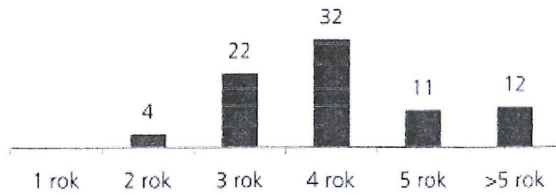
Fastigheter, lägenheter och lokaler

Av föreningens 66 medlemslägenheter har under året 7 st, nr 161, 155, 287, 177, 267, 167 och 145 överlåtit.
Föreningen upplåter 15 bostäder och 3 lokaler med hyresrätt. En av lokalerna nyttjas av föreningen som möteslokal.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
66	bostäder (bostadsrätt)
15	bostäder (hyresrätt)
3	lokaler (hyresrätt)

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Datanät	6 kvm	34 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning
Tvättstuga
Miljöstuga
Föreningslokal

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 8 547 m², varav 8 547 m² utgör lägenhetsyta. Vi har 84 parkeringsplatser i garaget, 5 platser ute och 12 gästplatser mot avgift.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-04-23. På stämman deltog 19 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar.

Extra föreningsstämma avhölls 2014-06-14. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelse

Christopher Andreas Wärnhjelm	Ordförande
Ann-Catrine Larsson	Ledamot
Nevin Erdemgür	Ledamot
Pirjo Idris	Ledamot
Ali Kemetli	Ledamot t.o.m. 2014-07-30
Kirsti Morris Williams	Ledamot
Philip Whittal	Ledamot fr.o.m. 2014-08-01
Mekonen Ghebresilasie	Ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Gunilla Landås och Sokrates Edirnelis.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Eric Gandy och Georgios Tsiroyannis vald vid föreningsstämman, samt Jan-Ove Brandt KPMG, vald av Brf Rödby.

Valberedning

Valberedningen har varit Margareta Gandy sammankallande och Monica Salmi.

Förvaltning *)

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	HSB
Administrativ förvaltning	HSB
Fastighetskötsel	HSB
Mäklare	Fastighetsbyrå
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum
Parkering	Europark (Apcoa)
Lägenhetsförteckning	HSB
Grovsopor	Ragn-Sells
Hushållssopor	Trafikkontoret
Vatten	Stockholm Vatten

*) per 31/12 -14

Väsentliga händelser under året

Ny teknisk förvaltning

I januari fick föreningen en ny teknisk förvaltare (HSB Administration).

Fasad- och fönsterentreprenad

Kvarvarande anmärkningar efter besiktningarna åtgärdades så långt möjligt under våren.

Garagerenovering

På den ordinarie föreningsstämman togs beslut om att renovera bilgaraget. Möte för projektplanering hölls med konsult.

Radonmätning

Radonmätning genomfördes i samtliga lägenheter.

Containrar för vårstädning

Under en vårhelg hyrdes ett par containrar för de boendes vårstädning.

Byte av sophämningsleverantör och återvinningsteam

I maj genomfördes ett byte av sophämningsleverantör för grovsopor (miljöstugan). Likaså byttes då leverantören för städning av miljöstugan (återvinningsteamet).

Informationsmöte om brottsförebyggande arbete

I juni genomfördes ett informationsmöte i föreningslokalen om brottsförebyggande arbete i samarbete med Kista närpolis. Mötet var välbesökt.

Inventering av hyresrätter

I september genomfördes en statusinventering av samtliga hyresrätter. Inventeringens resultat utgör underlag för en systematisk planering av underhållsåtgärder för hyresrätterna.

Informationsmöte för hyresgäster

I december hölls ett informationsmöte för hyresgäster. Inventeringen av hyresrätterna och andra aktuella frågor togs upp. Mötet var välbesökt.

Aktiviteter

Samvaro med gissningslekar och korvgrillning organiserades.

Avgifter och hyror

Medlemsavgifterna höjdes inte under år 2014.
Hyresavgifterna höjdes fr.o.m. 2014-04-01 med 1,3 %.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under 2015 kommer renoveringen av bilgaraget projekteras och genomföras. Garantibesiktning gällande fasad- och fönsterentreprenaden kommer att genomföras. Systematiska underhållsåtgärder gällande hyresrätterna kommer att påbörjas.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	6 218	6133	5 859	5 689	5 538
Rörelseresultat tkr	767	951	1 138	1 091	514
Resultat efter finansiella poster tkr	-572	-534	-380	-59	-495
Balansomslutning tkr	140 099	141 098	139 895	131 051	129 946

Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 665 947
Årets resultat	<u>-572 541</u>
	-2 238 488

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ingen avsättning till yttre fond.

Att i ny räkning överförs -2 238 488

**Brf Rödby**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 218 928	6 133 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 771 357	-3 554 943
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 009	-239 861
Planerat underhåll		0	-273 893
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-155 297	-144 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 471 236	-968 553
Summa rörelsekostnader		<u>-5 451 899</u>	<u>-5 181 920</u>
Rörelseresultat		767 030	951 088
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	72 160	83 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 411 730	-1 569 594
Summa finansiella poster		<u>-1 339 570</u>	<u>-1 485 830</u>
Årets resultat		-572 541	-534 742

**Brf Rödbby****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

134 307 723

135 746 489

Inventarier och maskiner

Not 8

35 901

68 371

134 343 624135 814 859

Summa anläggningstillgångar

134 343 624135 814 859**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

-4 715

7 842

Övriga fordringar

Not 9

1 082 882

676 461

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

247 866

240 304

1 326 033924 607

Kassa och bank

Not 11

4 429 164

4 358 495

Summa omsättningstillgångar

5 755 1965 283 102**Summa tillgångar****140 098 820****141 097 961**



Org Nr: 716421-5795

Brf Rödbby

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 641 326	94 641 326
Yttre underhållsfond		566 926	566 926
		<u>95 208 252</u>	<u>95 208 252</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 665 947	-1 131 205
Årets resultat		-572 541	-534 742
		<u>-2 238 488</u>	<u>-1 665 947</u>
 Summa eget kapital		<u>92 969 764</u>	<u>93 542 305</u>
 Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	45 950 000	46 350 000
Leverantörsskulder		226 398	286 032
Aktuell skatteskuld		78 382	66 246
Övriga skulder	Not 14	0	20 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	874 276	832 892
Summa skulder		<u>47 129 056</u>	<u>47 555 656</u>
 Summa eget kapital och skulder		<u>140 098 820</u>	<u>141 097 961</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		51 000 000	51 000 000
Summa ställda säkerheter		51 000 000	51 000 000
 Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Brf Rödbby**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-572 541	-534 742
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 471 236	968 553
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>898 695</u>	<u>433 811</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 609	23 560
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-26 600</u>	<u>116 292</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>877 704</u>	<u>573 663</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 054 358
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 054 358</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-400 000	-200 000
Inbetalda insatser	0	1 820 994
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-400 000</u>	<u>1 620 994</u>
Årets kassaflöde	477 704	140 299
Likvida medel vid årets början	5 032 540	4 892 240
Likvida medel vid årets slut	5 510 244	5 032 540

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Org Nr: 716421-5795

Brf Rödbby

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,85% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,12 %.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0.



Brf Rödby

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 056 480	3 940 980
Hyror	2 107 987	2 121 651
Övriga intäkter	115 500	108 747
Bruttoomsättning	<u>6 279 967</u>	<u>6 171 378</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-39 459	-37 884
Hyresförluster	<u>-21 580</u>	<u>-485</u>
	6 218 928	6 133 009
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	216 461	225 627
Reparationer	438 538	247 350
El	157 813	171 000
Uppvärmning	1 111 130	1 176 535
Vatten	299 066	297 432
Sophämtning	118 233	132 718
Fastighetsförsäkring	121 387	112 073
Kabel-TV och bredband	82 308	53 151
Fastighetsskatt	590 296	572 994
Förvaltningsarvoden	193 383	119 706
Tomträttsavgäld	427 200	427 200
Övriga driftskostnader	<u>15 542</u>	<u>19 157</u>
	3 771 357	3 554 943
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 670	12 057
Administrationskostnader	9 801	12 060
Extern revision	18 000	15 000
Konsultkostnader	9 413	189 619
Medlemsavgifter	<u>11 125</u>	<u>11 125</u>
	54 009	239 861
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	61 750	43 500
Revisionsarvode	2 000	5 000
Övriga arvoden	53 000	62 751
Sociala avgifter	36 047	33 419
Övriga personalkostnader	<u>2 500</u>	<u>0</u>
	155 297	144 670
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	830	1 211
Ränteintäkter skattekonto	10	26
Övriga ränteintäkter	<u>71 320</u>	<u>82 526</u>
	72 160	83 764
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 411 730	1 569 300
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>294</u>
	1 411 730	1 569 594



Brf Rödby

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	138 471 058	117 044 857
Årets investeringar	0	21 426 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 471 058	138 471 058
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 724 569	-1 788 486
Årets avskrivningar	-1 438 766	-936 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 163 335	-2 724 569
Utgående bokfört värde	134 307 723	135 746 489
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 926 000	41 926 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 060 000	51 060 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	92 986 000	92 986 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	162 349	162 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 349	162 349
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-93 978	-61 508
Årets avskrivningar	-32 470	-32 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 448	-93 978
Bokfört värde	35 901	68 371
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 802	1 791
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 081 080	674 045
	1 082 882	675 836



Brf Rödbby

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	247 866	222 879			
Upplupna intäkter	0	17 425			
	247 866	240 304			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	213	114			
SBAB	4 428 951	4 358 381			
	4 429 164	4 358 495			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 778 148	2 863 178	566 926	-1 131 205	-534 742
Resultatdisposition			0	-534 742	534 742
Årets resultat					-572 541
Belopp vid årets slut	91 778 148	2 863 178	566 926	-1 665 947	-572 541
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19975320	2,76%	2015-01-12	9 950 000	0
Stadshypotek	533401	3,82%	2015-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek	670972	2,95%	2016-07-30	13 250 000	0
Stadshypotek	771092	2,10%	2017-07-30	12 750 000	400 000
				45 950 000	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					45 550 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					43 950 000
Not 14 Övriga skulder					
Källskatt				0	20 024
Övriga kortfristiga skulder				0	462
				0	20 486
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				81 424	96 338
Förutbetalda hyror och avgifter				472 702	412 821
Övriga upplupna kostnader				320 150	323 733
				874 276	832 892

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Brf Rödbby

Noter

2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den

8/3-15

Ali Kemetli

Ann-Catrine Larsson

Christopher Wärnhjelm

Kirsti Morris-Williams

Mekonen Ghebresilasie

Nevin Erdemgür

Pirjo Idris

Philip Whittal

Vår revisionsberättelse har 2015-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG

Eric Gandy
Intern revisor

Georgios Tsiroyannis
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rödbby, org. nr 716421-5795

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rödbby för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Rödbbys finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rödbby för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 23 mars 2015

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

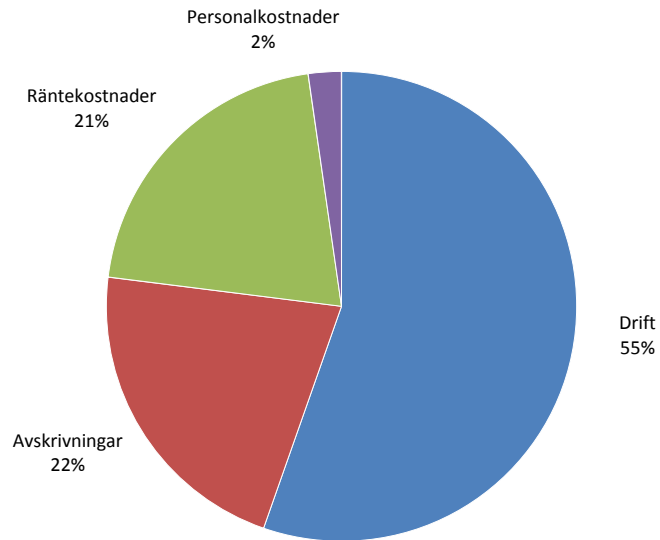
Erik Gandy

Georgios
Tsiroyannis

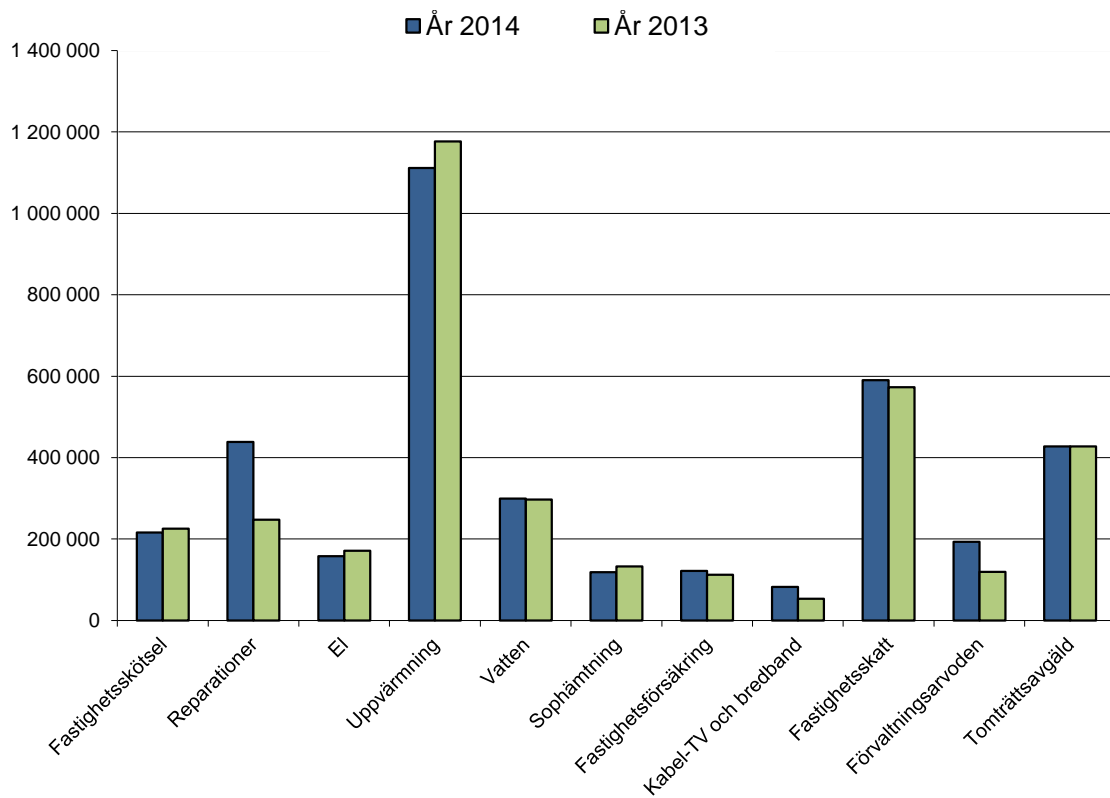


Brf Rödby

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

