



BRF RÖDBY

ÅRSREDOVISNING 2015

Org Nr: 716421-5795

Styrelsen för Brf Rödby

Org.nr: 716421-5795

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rödbby i Kista (716421-5795) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 — 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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>
Rödbby *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

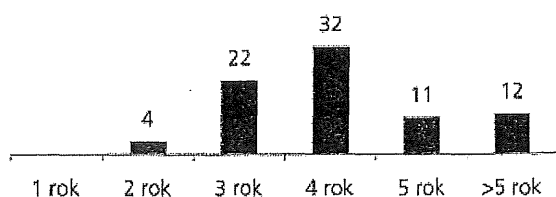
Av föreningens 66 medlemslägenheter har under året 4 st, nr 171, 247, 255 och 299, överlåtits.

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. Efter renoveringen har vi 98 parkeringsplatser i garaget och 5 gästplatser ute mot avgift.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-04-15. På stämman deltog 18 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar.

Styrelse

Ann-Catrine Larsson	Ordförande
Nevin Erdemgür	Vice ordförande
Pirjo Idris	Ledamot
Gunilla Landås	Ledamot
Kirsti Morris Williams	Ledamot
Philip Whittall	Ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Adam Backström, Hans Kristian Björnøy och Raja Lal.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Eric Gandy och Georgios Tsiroyannis, valda 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	Fastighetsbyrån
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum
Parkering	Europark (Apcoa)
Lägenhetsförteckning	HSB
Grovsopor	Ragn-Sells
Hushållsopor	Trafikkontoret
Vatten	Stockholm Vatten
Städning tvättstuga	HSB städ
Undercentral	VVK

*) per 31/12 -15

Väsentliga händelser under året

Fasad- och fönsterentreprenad

En del kvarvarande anmärkningar efter besiktningarna åtgärdades under sommaren 2015 och kommer att fortsätta under 2016.

Garagerenovering

På den ordinarie föreningsstämman 2014 togs beslut om att renovera bilgaraget. Garaget eldhärjades sedan 13/2 2015. Sanering och renovering av garaget startade 31/3 och avslutades i november.

Parkeringsövervakning

Nytt bolag för parkeringsövervakning blir Q-park. De skall övervaka både garaget med förhyrda platser och gästparkeringen utomhus.

STOKAB

I och med garagebranden så förstördes STOKABS lokal i garaget där alla kopplingar till fibernätet fanns. De har fått en ny lokal i samma hus som tvättstugan.

Inventering av utomhusbelysning

I september genomfördes en kvällsvandring för att se hur bra/dålig utomhusbelysningen är. Under 2016 kommer en del lampor att flyttas och en del lampor byts ut till starkare.

Lån

Två lån är omförhandlade och har fått lägre ränta.

Aktiviteter

16/6 visades garaget för alla boende. Intresset var stort och många passade på att se hur renoveringen fortlöpte.

Avgifter och hyror

Medlemsavgifterna höjdes inte under år 2014.
Hyresavgifterna höjdes fr.o.m. 2015-01-01 med 1,2 %.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Nytt låssystem till garaget så att dörr och port kan öppnas med fjärrkontroll.

Under 2016 kommer staketet att bytas ut.

Utomhusbelysningen kommer att förbättras.

Gästparkeringen skall utökas med några platser.

En vägbom skall sättas upp vid nr 137.

En inventering av taken skall göras.

Systematiska underhållsåtgärder gällande hyresrätterna kommer att fortsätta.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	8 294	6 218	6 133	5 859	5 689	5 538
Rörelseresultat tkr	211	767	951	1 138	1 091	514
Resultat efter finansiella poster tkr	-824	-572	-534	-380	-59	-495
Balansomslutning tkr	142 198	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	-2 238 488
Årets resultat	<u>-823 860</u>
	-3 062 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ingen avsättning till yttre fond.

Att i ny räkning överförs

-3 062 348

Brf Rödby

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 294 023	6 218 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 979 483	-3 771 357
Övriga externa kostnader	Not 3	-75 890	-54 009
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-174 173	-155 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 853 287	-1 471 236
Summa rörelsekostnader		<u>-8 082 833</u>	<u>-5 451 899</u>
Rörelseresultat		211 191	767 030
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 608	72 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 058 658	-1 411 730
Summa finansiella poster		<u>-1 035 050</u>	<u>-1 339 570</u>
Årets resultat		-823 860	-572 541

Brf Rödby

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	132 476 537	134 307 723
Inventarier och maskiner	Not 8	13 800	35 901
Pågående nyanläggningar	Not 9	6 754 505	0
		<u>139 244 842</u>	<u>134 343 624</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>139 244 842</u>	<u>134 343 624</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 761	-4 715
Övriga fordringar	Not 10	2 494 673	1 082 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	283 653	247 866
		<u>2 801 087</u>	<u>1 326 033</u>
Kassa och bank	Not 12	151 807	4 429 164
Summa omsättningstillgångar		<u>2 952 894</u>	<u>5 755 196</u>
Summa tillgångar		<u>142 197 736</u>	<u>140 098 820</u>

Brf Rödbby

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<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>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 238 488	-1 665 947
Årets resultat		-823 860	-572 541
		<u>-3 062 347</u>	<u>-2 238 488</u>
Summa eget kapital		<u>92 145 905</u>	<u>92 969 764</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>47 150 000</u>	<u>45 550 000</u>
		47 150 000	45 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	400 000	400 000
Leverantörsskulder		494 004	226 398
Aktuell skatteskuld		20 290	78 382
Övriga skulder	Not 16	21 649	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 965 888</u>	<u>874 276</u>
		2 901 831	1 579 056
Summa skulder		<u>50 051 831</u>	<u>47 129 056</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>142 197 736</u>	<u>140 098 820</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 Rödby

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 ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 0,83% 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 3,9% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 Rödbby

Noter		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 056 480	4 056 480
	Hyror	1 926 233	2 127 112
	Övriga intäkter	2 438 575	96 375
	Bruttoomsättning	<u>8 421 288</u>	<u>6 279 967</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-24 153	-39 459
	Hyresbortfall garagebrand	-103 112	0
	Hyresförluster	0	-21 580
		8 294 023	6 218 928
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	143 956	216 461
	Reparationer	389 701	438 538
	El	154 511	157 813
	Uppvärmning	1 135 978	1 111 130
	Vatten	296 958	299 066
	Sophämtning	86 745	118 233
	Fastighetsförsäkring	132 679	121 387
	Kabel-TV och bredband	68 579	82 308
	Fastighetsskatt	588 222	590 296
	Förvaltningsarvoden	236 773	193 383
	Tomträttsavgäld	427 200	427 200
	Övriga driftskostnader	12 238	15 542
	Skador och självrisker garagebrand	2 305 943	0
		5 979 483	3 771 357
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 331	5 670
	Administrationskostnader	34 421	9 801
	Extern revision	17 000	18 000
	Konsultkostnader	9 013	9 413
	Medlemsavgifter	11 125	11 125
		75 890	54 009
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	121 500	61 750
	Revisionsarvode	8 000	2 000
	Övriga arvoden	4 000	53 000
	Sociala avgifter	40 673	36 047
	Övriga personalkostnader	0	2 500
		174 173	155 297
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	526	830
	Ränteintäkter skattekonto	7	10
	Övriga ränteintäkter	23 075	71 320
		23 608	72 160
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 058 271	1 411 730
	Övriga räntekostnader	387	0
		1 058 658	1 411 730

Brf Rödbby

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	138 471 058	138 471 058
Avyttringar/utrangeringar	-2 409 055	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 062 003	138 471 058
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 163 335	-2 724 569
Årets avskrivningar	-1 831 186	-1 438 766
Avyttringar/utrangeringar	2 409 055	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 585 466	-4 163 335
Utgående bokfört värde	132 476 537	134 307 723
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 574 000	41 926 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 436 000	51 060 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	95 010 000	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	-126 448	-93 978
Årets avskrivningar	-22 101	-32 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 549	-126 448
Bokfört värde	13 800	35 901
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	6 754 505	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 754 505	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 815	1 802
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 022 915	1 081 080
Ersättning försäkringsbolag	1 469 943	0
	2 494 673	1 082 882

Brf Rödby**Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	283 653	247 866
	283 653	247 866

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	213	213
SBAB	151 594	4 428 951
	151 807	4 429 164

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	91 778 148	2 863 178	566 926	-1 665 947	-572 541
Resultatdisposition			0	-572 541	572 541
Årets resultat					-823 860
Belopp vid årets slut	91 778 148	2 863 178	566 926	-2 238 488	-823 860

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19975320	1,80%	2019-12-13	9 950 000	0
Stadshypotek	670972	2,95%	2016-07-30	13 250 000	0
Stadshypotek	771092	2,10%	2017-07-30	12 350 000	400 000
Stadshypotek	835021	1,61%	2019-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek	892715	1,35%	2016-04-14	2 000 000	0
				47 550 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

47 150 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

45 550 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

400 000

400 000

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	20 025	0
Övriga kortfristiga skulder	1 624	0
	21 649	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	77 637	81 424
Förutbetalda hyror och avgifter	478 155	472 702
Övriga upplupna kostnader	1 410 096	320 150
	1 965 888	874 276

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

Brf Rödbby**Noter**

2015-12-31

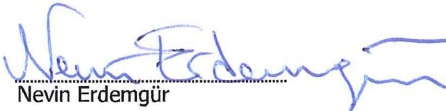
2014-12-31

Stockholm, den 7/3 2016

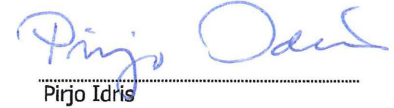
 Ann-Catrine Larsson


 Gunilla Landås

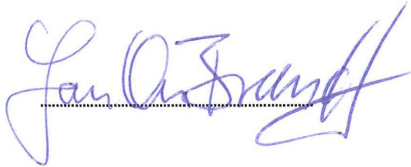

 Kirsti Morris-Williams


 Nevin Erdemgür

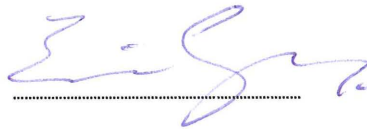

 Philip Roy Whittall


 Pirjo Idris

Vår revisionsberättelse har 2016-03-30 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 2015.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 Rödbys finansiella ställning per den 31 december 2015 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 2015.

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 revisionssed 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 30 mars 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Erik Gandy

Georgios
Tsiroyannis

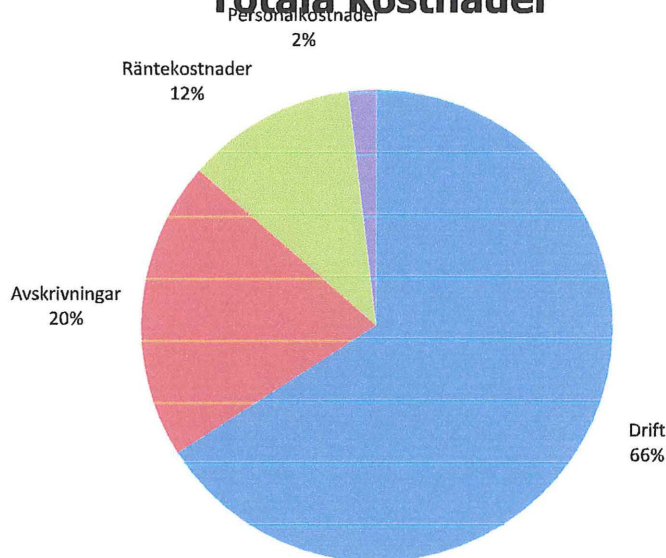
Brf Rödbby

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-823 860	-572 541
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 853 287	1 471 236
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 029 427	898 695
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 533 219	5 609
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 322 775	-26 600
Kassaflöde från löpande verksamhet	818 984	877 704
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 754 505	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 754 505	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	1 600 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 600 000	-400 000
Årets kassaflöde	-4 335 521	477 704
Likvida medel vid årets början	5 510 243	5 032 540
Likvida medel vid årets slut	1 174 722	5 510 243

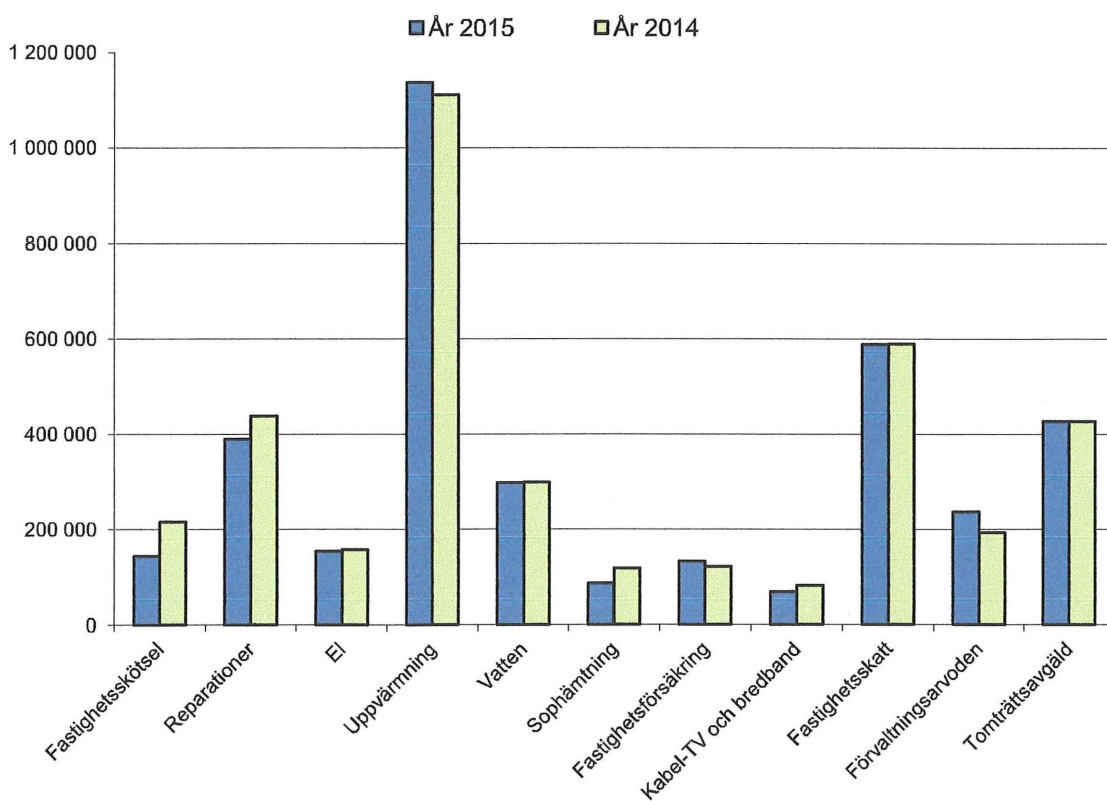
I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

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.

