

# Styrelsen för Brf Rödbby

Org.nr: 716421-5795

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## Förvaltningsberättelse för Brf Rödbby

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rödbby 2 i Stockholms kommun. Marken till fastigheten är upplåten med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	67	6 881
Hysesrätter	14	1 545
Lokaler	4	25
Parkering och garageplatser	98	0

Föreningens fastighet är byggd 1975 - 1976 värdeår 1978.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört underhåll

Renovering av lekplatser.

Borttagande av dansbanans tak (vid Jyllandsgatan 221).

Markservice – trädborttagning.

Inköp av ny tvättstugeutrustning.

Målning och installation av ny belysning i tvättstuga och föreningslokal.

#### Pågående eller framtida underhåll

##### Tidpunkt

2018-2019	Inventering och besiktning av föreningens hyresrätter
2018-2021	Takbesiktning skall genomföras för att identifiera skick på tak och påbörja planering av takrenovering
2018-2019	Staketrenovering. Arbetet fortlöper för att ta fram material och förslag på om och hur föreningen skall genomföra staketrenovering.
2019	Enligt besiktning av hyresrätter kan det bli aktuellt med renovering av badrummen

## Förvaltningsberättelse för Brf Rödby

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2011-2012	Fönster	Fönsterbyte
2011-2012	Fasad	Fasadrenovering
2014	Garage	Renovering av det gemensamma garaget
2015	Garage	Nytt inpasseringssystem till garaget
2016	Parkering	Utbyggnad av gästparkering inkl. bom
2016-2017	Husgrund	Kontroll av husens kryppgrund
2017	Utemiljö	Lekplats gjordes om till plantering
2017	Utemiljö	Uppgradering och modernisering av utomhusbelysning
2017	Stam	Stam- och dagvattenspolning

### Övriga väsentliga händelser

Tvättmaskin har bytts under 2018 p.g.a. onormalt slitage vilket tyder på att boende ej respekterar föreningens gemensamma utrustning.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18 med 20 st. röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adam Backström	Ledamot
Ann-Catrine Larsson	Ledamot
Hans Kristian Björnøy	Ledamot
Kirsti Morris-Williams	Ledamot
Nevin Erdemgür	Ledamot
Philip Roy Whittall	Ledamot
Pirjo Idris	Ledamot
Gunilla Landås	Suppleant
Raja Lal	Suppleant
Omid Azad	Suppleant

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Teckning sker två i förening av styrelsemedlemmarna.

### Revisorer

Eric Gandy	Föreningsvald revisor
Christopher Wårnhjelm	Föreningsvald revisor
Jan-Ove Brandt	KPMG

### Valberedning

Valberedningen består av Margareta Gandy och Monica Salmi.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Utgifter för under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 100 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har fyra överlåtelser skett.

## Förvaltningsberättelse för Brf Rödby

---

### Flerårsöversikt - nyckeltal

Nyckeltal används för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	595	595	593	590	590
Totala intäkter kr/kvm	762	778	752	981	736
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	197	196	104	122	106
Belåning, kr/kvm	5 248	5 295	5 343	5 627	5 437
Räntekänslighet	11%	11%	11%	12%	11%
Drift och underhåll kr/kvm	456	465	491	708	446
Energikostnader kr/kvm	202	206	189	188	186

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea, exempelvis garage- och lokalintäkter.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Föreningen har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet visar hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

## Förvaltningsberättelse för Brf Rödby

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 443	6 576	6 358	8 294	6 219
Resultat efter finansiella poster	-434	-902	-1 563	-824	-573
Soliditet	67%	67%	67%	65%	66%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		6 442 850
Rörelsekostnader	-	6 160 187
Finansiella poster	-	716 735
<b>Årets resultat</b>		<b>-434 073</b>
Planerat underhåll	+	66 000
Avskrivningar	+	2 028 817
<b>Årets sparande</b>		<b>1 660 744</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>197</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 569 444	4 741 882	566 926	-4 625 477	-901 616
Balanserad i ny räkning				-901 616	901 616
Årets resultat					-434 073
Belopp vid årets slut	92 569 444	4 741 882	566 926	-5 527 093	-434 073

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 527 093
Årets resultat	<u>-434 073</u>
	<b>-5 961 166</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-5 961 166</u>
	<b>-5 961 166</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Rödby**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 442 850	6 576 217
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 920 538	-4 468 374
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 242	-47 636
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-173 590	-173 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 028 817</u>	<u>-2 026 167</u>
Summa rörelsekostnader		-6 160 187	-6 715 213
<b>Rörelseresultat</b>		<b>282 662</b>	<b>-138 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 313	1 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-718 048</u>	<u>-763 671</u>
Summa finansiella poster		-716 735	-762 619
<b>Årets resultat</b>		<b>-434 073</b>	<b>-901 616</b>

**Brf Rödbby****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 133 853 389 135 867 468

Inventarier och maskiner

Not 8 47 974 16 462

133 901 363 135 883 930

Summa anläggningstillgångar

133 901 363 135 883 930**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

-7 039 10 441

Övriga fordringar

Not 9 3 152 781 2 027 597

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 273 734 280 926

3 419 476 2 318 964

Kassa och bank

Not 11 1 943 1 936

Summa omsättningstillgångar

3 421 419 2 320 900**Summa tillgångar****137 322 781 138 204 830**

**Brf Rödbby**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 311 326	97 311 326
Yttre underhållsfond		<u>566 926</u>	<u>566 926</u>
		97 878 252	97 878 252
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 527 093	-4 625 477
Årets resultat		<u>-434 073</u>	<u>-901 616</u>
		-5 961 166	-5 527 093
Summa eget kapital		<u>91 917 086</u>	<u>92 351 159</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>43 950 000</u>	<u>44 350 000</u>
		43 950 000	44 350 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	400 000	400 000
Leverantörsskulder		8 033	177 166
Skatteskulder		37 562	27 437
Övriga skulder	Not 14	16 868	40 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>993 233</u>	<u>858 552</u>
		1 455 695	1 503 671
Summa skulder		<u>45 405 695</u>	<u>45 853 671</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>137 322 781</u></b>	<b><u>138 204 830</u></b>



**Brf Rödbby**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-434 073	-901 616
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>2 028 817</u>	<u>2 026 167</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 594 744	1 124 551
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 672	2 071
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-47 976</u>	<u>-332 541</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 571 440	794 081
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-46 250</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-46 250	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 125 190</b>	<b>394 081</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 027 488</b>	<b>1 633 407</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 152 678</b>	<b>2 027 488</b>

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

## Brf Rödbby

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- 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 2- 10 % 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 styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Brf Rödbby**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	4 091 640	4 091 640
Hyror	2 348 271	2 313 630
Övriga intäkter	<u>83 895</u>	<u>270 074</u>
Bruttoomsättning	6 523 806	6 675 344
Avgifts- och hyresbortfall	-80 656	-99 042
Hyresförluster	<u>-300</u>	<u>-85</u>
	<b>6 442 850</b>	<b>6 576 217</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	190 065	194 835
Reparationer	334 102	417 868
El	139 733	140 698
Uppvärmning	1 198 767	1 241 972
Vatten	372 372	355 241
Sophämtning	116 011	101 695
Fastighetsförsäkring	168 452	151 924
Kabel-TV och bredband	68 457	68 099
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	631 454	622 429
Förvaltningsarvoden	204 511	201 799
Tomträttsavgäld	427 200	427 200
Övriga driftkostnader	3 414	8 649
Planerat underhåll	<u>66 000</u>	<u>535 965</u>
	<b>3 920 538</b>	<b>4 468 374</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 879	2 724
Administrationskostnader	3 823	16 287
Extern revision	17 815	17 500
Konsultkostnader	600	0
Medlemsavgifter	<u>11 125</u>	<u>11 125</u>
	<b>37 242</b>	<b>47 636</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	120 500	118 400
Revisionsarvode	12 000	12 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	<u>37 090</u>	<u>38 637</u>
	<b>173 590</b>	<b>173 037</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 201	682
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter	<u>111</u>	<u>369</u>
	<b>1 313</b>	<b>1 052</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	718 048	763 414
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>257</u>
	<b>718 048</b>	<b>763 671</b>

**Brf Rödby**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	<u>143 481 092</u>	<u>143 481 092</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 481 092</b>	<b>143 481 092</b>
Ingående avskrivningar	-7 613 624	-5 599 545
Årets avskrivningar	<u>-2 014 079</u>	<u>-2 014 079</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 627 703</b>	<b>-7 613 624</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133 853 389</b>	<b>135 867 468</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 574 000	41 574 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	<u>53 436 00</u>	<u>53 436 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>95 010 000</b>	<b>95 010 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	189 787	189 787
Årets investeringar	<u>46 250</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>236 037</b>	<b>189 787</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-173 325	-161 237
Årets avskrivningar	<u>-14 738</u>	<u>-12 088</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188 063</b>	<b>-173 325</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>47 974</b>	<b>16 462</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 045	2 045
Avräkningskonto HSB Stockholm	<u>3 150 736</u>	<u>2 025 552</u>
	<b>3 152 781</b>	<b>2 027 597</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	253 234	260 512
Upplupna intäkter	<u>20 500</u>	<u>20 414</u>
	<b>273 734</b>	<b>280 926</b>

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

**Brf Rödby**

<b>Noter</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
	Handkassa	213	213		
	SBAB	<u>1 730</u>	<u>1 723</u>		
		<b>1 943</b>	<b>1 936</b>		
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19975320	1,80%	2019-12-13	9 950 000	0
Stadshypotek	37855	1,50%	2020-07-30	11 150 000	400 000
Stadshypotek	835021	1,61%	2019-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek	962517	1,55%	2021-07-30	13 250 000	0
				<b>44 350 000</b>	<b>400 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				43 950 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				42 350 000
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld			<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
				400 000	400 000
<b>Not 14 Övriga skulder</b>					
	Momsskuld			16 868	13 756
	Källskatt			0	20 160
	Övriga kortfristiga skulder			<u>0</u>	<u>6 601</u>
				<b>16 868</b>	<b>40 517</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader			47 957	46 478
	Förutbetalda hyror och avgifter			474 291	483 779
	Övriga upplupna kostnader			<u>470 985</u>	<u>328 295</u>
				<b>993 233</b>	<b>858 552</b>

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

**Brf Rödby****Noter****2018-12-31****2017-12-31**

Stockholm, den \_\_\_\_\_

.....  
Adam Backström\_\_\_\_\_  
Ann-Catrine Larsson\_\_\_\_\_  
Hans Kristian Björnøy.....  
Kirsti Morris-Williams\_\_\_\_\_  
Nevin Erdemgür\_\_\_\_\_  
Philip Roy Whittall.....  
Pirjo Idris

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor  
Eric Gandy\_\_\_\_\_  
Av föreningen vald revisor  
Christopher Wärnhjelm\_\_\_\_\_  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor KPMG

