

Org Nr: 716421-5795



Styrelsen för Brf Rödby

Org.nr: 716421-5795

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Brf Rödbý

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 Rödbý 2 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	67	6 881
Hysesrätter	14	1 545
Lokaler	4	101
Parkeringar	8	
Garageplatser	96	

Föreningens fastighet är byggd 1975-1978. Värdeår 1978.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5 %.

Genomfört planerat underhåll

Renovering och målning av två dansbanor.

Renovering av våtutrymmen hos hyresgästerna påbörjades med utgångspunkt i tidigare besiktning och riskbedömning för vattenskador.

Besiktning av taken samt upphandling av takrenovering, bl a hängrännor och målning av plåt.

Uppgradering av inpasseringssystemet upphandlats.

Indragning av internet i föreningslokalen förberetts.

Upphandling av ny garageport till övre garaget pågår.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Hus	Renovering av våtutrymmen hos hyresgästerna
2020	Hus	Takrenovering
2020	Inpassering	Uppgradering av inpasseringssystemet
2020	Lokalen	Indragning av internet
2020	Garaget	Byte av övre garageport



Förvaltningsberättelse för Brf Rödbý

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Utemiljön	Renovering och målning av två dansbanor samt tillhörande staket
2018	Lokalen, tvättstuga	Målning samt installation av ny belysning
2018	Utemiljön	Renovering av lekplats och anläggande av ytterligare en ny plantering
2017	Utemiljön	Upprustning av utabelysningen med ledlampor och nya armaturer
2017	Utemiljön	Renovering av mindre lekplats samt anläggande av ny plantering
2016	Parkering	Ombyggnad och utbyggnad av gästparkering och installation av bom
2015	Garage	Nytt inpasseringssystem till garaget
2014	Garage	Renovering av garaget
2011-2012	Hus	Fasadrenovering
2011-2012	Hus	Byte av fönster

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Vid stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2019-01-17 ang bekostnad av staketbyte. Vid stämman deltog 22 medlemmar.

Extra stämma hölls 2019-05-28 ang stadgeändringar. Vid stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-04-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adam Himmerstål	Ledamot
Ann-Catrine Larsson	Ledamot
Hans Kristian Björnöy	Ledamot
Kirsti Morris-Williams	Ledamot
Nevin Erdemgur	Ledamot
Philip Roy Whittall	Ledamot
Pirjo Idris	Ledamot
Gunilla Landås	Suppleant
Omid Azad	Suppleant
Raia Lal	Suppleant

Styrelsen har under 2019-04-26 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	
Adam Himmerstål	Ledamot	Avgått under året
Ann-Catrine Larsson	Ledamot	
Eric Gandy	Ledamot	
Hans Kristian Björnöy	Ledamot	
Nevin Erdemgur	Ledamot	
Parzin Seradji	Ledamot	
Phillip Roy Whittall	Ledamot	
Gunilla Landås	Suppleant	Avgått under året
Mekonen Ghebresilasie	Suppleant	
Pirjo Idris	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Teckning sker två i förening av styrelsemedlemmarna.

Revisorer

Christopher Wärnhjelm Föreningsvald ordinarie
Jan Ove Brandt Extern revisor KPMG

Valberedning

Valberedningen består av Margareta Gandy och Monica Salmi.



Förvaltningsberättelse för Brf Rödbby

Underhållsplan

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

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 103 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 3 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	610	595	595	593	590
Totala Intäkter kr/kvm	779	756	771	746	973
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	219	195	195	103	121
Belåning, kr/kvm	5 154	5 201	5 248	5 295	5 576
Räntekänslighet	10%	11%	11%	11%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	453	452	461	487	701
Energikostnader kr/kvm	184	201	204	187	186



Förvaltningsberättelse för Brf Rödby

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att 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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening 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, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa 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 lånestocken 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. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för Brf Rödby

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 639	6 443	6 576	6 358	8 294
Resultat efter finansiella poster	-570	-434	-902	-1 563	-824
Soliditet	67%	67%	67%	67%	65%

(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	6 638 868
Rörelsekostnader	- 6 544 527
Finansiella poster	- 664 424
Årets resultat	-570 083
Planerat underhåll	+ 409 735
Avskrivningar	+ 2 028 817
Årets sparande	1 868 469
Årets sparande per kvm total yta	219

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	-5 527 093	-434 073
Balanserad i ny räkning				-434 073	434 073
Årets resultat					-570 083
Belopp vid årets slut	92 569 444	4 741 882	566 926	-5 961 166	-570 083

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 961 166
Årets resultat	-570 083
	-6 531 249

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-6 531 249
	-6 531 249

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

**Brf Rödby**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 638 868	6 442 850
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 269 212	-3 920 538
Övriga externa kostnader	Not 3	-72 952	-37 242
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-173 546	-173 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 028 817</u>	<u>-2 028 817</u>
Summa rörelsekostnader		-6 544 527	-6 160 187
Rörelseresultat		94 342	282 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 133	1 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-669 557</u>	<u>-718 048</u>
Summa finansiella poster		-664 424	-716 735
Årets resultat		-570 083	-434 073

**Brf Rödby****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	131 839 310	133 853 389
Inventarier och maskiner	Not 8	33 236	47 974
		<u>131 872 546</u>	<u>133 901 363</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>131 872 546</u>	<u>133 901 363</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 863	-7 039
Övriga fordringar	Not 9	1 379 141	3 152 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	481 800	273 734
		<u>1 875 804</u>	<u>3 419 476</u>
Kassa och bank	Not 11	3 039 176	1 943
Summa omsättningstillgångar		<u>4 914 980</u>	<u>3 421 419</u>

Summa tillgångar**136 787 526****137 322 781**

**Brf Rödbby****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

97 311 326

97 311 326

Yttre underhållsfond

566 926

566 926

97 878 25297 878 252*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 961 166

-5 527 093

Årets resultat

-570 083

-434 073

-6 531 249-5 961 166

Summa eget kapital

91 347 00391 917 086**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

43 550 000

43 950 000

43 550 00043 950 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

400 000

400 000

Leverantörsskulder

591 771

8 033

Skatteskulder

53 943

37 562

Övriga skulder

Not 14

35 554

16 868

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

809 254

993 233

1 890 5221 455 695

Summa skulder

45 440 52245 405 695**Summa eget kapital och skulder****136 787 526****137 322 781**



Org Nr: 716421-5795

Brf Rödby

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-570 083	-434 073
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 028 817	2 028 817
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 458 734</u>	<u>1 594 744</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-308 005	24 672
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>434 827</u>	<u>-47 976</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 585 556</u>	<u>1 571 440</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-46 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-46 250</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
Årets kassaflöde	1 185 556	1 125 190
Likvida medel vid årets början	3 152 678	2 027 488
Likvida medel vid årets slut	4 338 235	3 152 678

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 stämman.

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.

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 194 598	4 091 640
Hyror	2 483 257	2 348 271
Övriga intäkter	65 206	83 895
Bruttoomsättning	<u>6 743 060</u>	<u>6 523 806</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-104 012	-80 656
Hysesförluster	-180	-300
	6 638 868	6 442 850
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	178 966	190 065
Reparationer	349 349	334 102
El	163 208	139 733
Uppvärmning	1 181 383	1 198 767
Vatten	220 686	372 372
Sophämtning	112 252	116 011
Fastighetsförsäkring	187 170	168 452
Kabel-TV och bredband	54 366	68 457
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	651 969	631 454
Förvaltningsarvoden	211 855	204 511
Tomträttsavgäld	534 100	427 200
Övriga driftkostnader	14 172	3 414
Planerat underhåll	409 735	66 000
	4 269 212	3 920 538
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 552	3 879
Administrationskostnader	4 695	3 823
Extern revision	17 688	17 815
Konsultkostnader	0	600
Medlemsavgifter	15 017	11 125
	72 952	37 242
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	125 000	120 500
Revisionsarvode	9 000	12 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	35 546	37 090
	173 546	173 590
Not 5 Räntaintäkter och liknande resultatposter		
Räntaintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 260	1 201
Övriga räntaintäkter	3 873	111
	5 133	1 313
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	669 557	718 048
	669 557	718 048



Brf Rödbý

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader och mark**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	143 481 092	143 481 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 481 092	143 481 092

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-9 627 703	-7 613 624
Årets avskrivningar	-2 014 079	-2 014 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 641 782	-9 627 703

Utgående redovisat värde

	131 839 310	133 853 389
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 444 000	66 444 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark - bostäder	75 360 000	75 360 000
--------------------------------	------------	------------

Summa taxeringsvärde	141 804 000	141 804 000
-----------------------------	--------------------	--------------------

Not 8 Inventarier och maskiner**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	236 037	189 787
Årets investeringar	0	46 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 037	236 037

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-188 063	-173 325
Årets avskrivningar	-14 738	-14 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-202 801	-188 063

Bokfört värde

	33 236	47 974
--	---------------	---------------

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	80 083	2 045
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 299 058	3 150 736
	1 379 141	3 152 781

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	337 803	253 234
Upplupna intäkter	143 997	20 500
	481 800	273 734

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



Brf Rödbby

Noter 2019-12-31 2018-12-31**Not 11 Kassa och bank**

Handkassa		0	213
SBAB		3 005 019	1 730
Handelsbanken		34 157	0
		3 039 176	1 943

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19975320	0,76%	2020-03-13	9 950 000	0
Stadshypotek	170590	1,15%	2023-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek	37855	1,50%	2020-07-30	10 750 000	400 000
Stadshypotek	962517	1,55%	2021-07-30	13 250 000	0
				43 950 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 43 550 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 950 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 51 000 000 51 000 000**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				400 000	400 000
				400 000	400 000

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld		14 629	16 868
Källskatt		20 925	0
		35 554	16 868

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader		41 121	47 957
Förutbetalda hyror och avgifter		489 252	474 291
Övriga upplupna kostnader		278 881	470 985
		809 254	993 233

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



Brf Rödbby

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-02-16

Ann-Catrine Larsson
Ann-Catrine Larsson

Eric Gandy
Eric Gandy

Hans Kristian Björnøy
Hans Kristian Björnøy

Nevin Erdemgür
Nevin Erdemgür

Philip Roy Whittall
Philip Roy Whittall

Pirjo Idris
Pirjo Idris

Seradji Parzin
Seradji Parzin

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 31/3 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

Christoffer Jönvall

Joullie Brands

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor KPMG
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rödbý för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Au-
diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av sä-
kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent-
lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en-
skilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om-
döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisi-
onen. 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 använts 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rödbby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 31 mars 2020

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Christopher Wärnhjelm
Förtroendevald revisor