

Org Nr: 716421-5795

Styrelsen för Brf Rödby

Org.nr: 716421-5795

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rödby i Kista (716421-5795) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 — 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

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

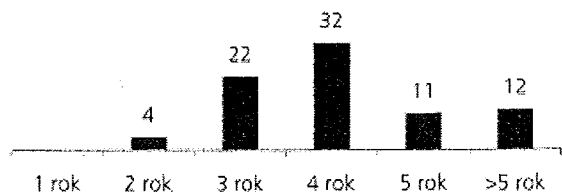
Under året har en hyresrättslägenhet, nr 255, upplåtits så medlemslägenheterna är per 2013-12-31 totalt 66st.

Av föreningens 66 medlemslägenheter har under året 3 st, nr 169, 179, 165, 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
Twättstuga
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 2013-05-15. På stämman deltog 16 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 102 medlemmar .

Extra föreningsstämma avhölls 2013-10-30. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelse

Christopher Andreas Wärnhjelm	Ordförande
Ann-Catrine Larsson	Ledamot
Nevin Erdemgür	Ledamot
Pirjo Idris	Ledamot
Ali Kemetli	Ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Kirsti Morris Williams, Mekonen Ghebresilasie och Rickard Nilsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 24 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har varit Margareta Gandy sammankallande, Giorgios Tsiroyannis och Monica Salmi.

Förvaltning *)

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

*) per 31/12 -2013

Väsentliga händelser under året

Fasad- och fönsterentreprenad

Entreprenaden för renovering av hela beståndets fasader och utbyte av samtliga fönster, fönsterramar och köks- och altandörrar fortsatte med kompletterande arbeten fram till efterbesiktning.

Kontroll och injustering av ventilation

Samtliga lägenheters ventilation kontrollerades och ventilationskanalerna rengjordes. Injustering av ventilationen genomfördes i hyresrätterna samt i de bostadsrätter som anmält sitt intresse.

Avgifter och hyror

Medlemsavgifterna höjdes fr o m 2013-04-01 med 10%. Hyresavgifterna höjdes fr o m 2013-01-01 med 1,6%

Erbjudande till hyresgäster

Under våren 2013 gick vi ut med ett erbjudande till hyresgäster, om att köpa sina bostäder till ett rabatterat pris. I samband med detta sålde föreningen en bostad.

Statusanalys av bilgarage

En fördjupad statusanalys av bilgaraget genomfördes av konsult.

Underhållsplan

Framtagande av en underhållsplan har upphandlats och planen har upprättats för föreningen.

Byte av fastighetsskötsel

Nytt företag för fastighetsskötsel (HSB Fastighetsskötsel) upphandlades.

Råttbekämpning

Avtal upprättades med Anticimex om skadedjurssäkring. Tre parkstationer placerades på området och två betesstationer monterades i miljöstugan.

Systematiskt brandskyddsarbete

Garaget inspekterades inom ramen för det systematiska brandskyddsarbetet.

Kopieringsmaskin

Till föreningslokalen inköptes en ny kopieringsmaskin för kontorsändamål.

Renovering av bänkar och staket

Fem sittbänkar renoverades och en del tomtstaket justerades.

Trädavverkning

Några träd med störande växt avverkades på några tomter.

Aktiviteter

Samvaro med tipspromenad och korvgrillning organiserades.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under 2014 kommer beslut om renovering av bilgaraget att tas av föreningsstämman. Radonmätning i samtliga lägenheter kommer att genomföras. Visst nödvändigt underhåll av lekplatser kommer att utföras.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	6133	5 859	5 689	5 538
Rörelseresultat tkr	951	1 138	1 091	514
Resultat efter finansiella poster tkr	-534	-380	-59	-495
Balansomslutning tkr	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	-1 131 205
Årets resultat	<u>-534 742</u>
	-1 665 947
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Ingen avsättning till yttre fond.	
Att i ny räkning överförs	-1 665 947

Brf Rödby

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 133 009	5 858 818
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 366 480	-3 540 586
Planerat underhåll		-273 893	-81 751
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-572 994	-551 256
Avskrivningar	Not 3	-968 553	-547 691
Summa fastighetskostnader		<u>-5 181 920</u>	<u>-4 721 284</u>
Rörelseresultat		951 088	1 137 534
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	83 764	88 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 569 594	-1 606 169
Summa finansiella poster		<u>-1 485 830</u>	<u>-1 517 320</u>
Årets resultat		-534 742	-379 787

Brf Rödbby**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	135 746 489	115 256 371
Inventarier	Not 7	68 371	100 841
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	19 371 843
		<u>135 814 859</u>	<u>134 729 054</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>135 814 859</u>	<u>134 729 054</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 842	35 147
Avräkningskonto HSB Stockholm		674 045	1 634 991
Övriga fordringar	Not 9	2 416	29 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	240 304	209 116
		<u>924 607</u>	<u>1 909 113</u>
Kassa och bank	Not 11	4 358 495	3 257 250
Summa omsättningstillgångar		<u>5 283 102</u>	<u>5 166 363</u>

Summa tillgångar**141 097 961****139 895 417**

Brf Rödbby

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		91 778 148	89 957 154
Upplåtelseavgifter		2 863 178	2 863 178
Underhållsfond		566 926	566 926
		<u>95 208 252</u>	<u>93 387 258</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 131 205	-751 418
Årets resultat		-534 742	-379 787
		<u>-1 665 947</u>	<u>-1 131 205</u>
Summa eget kapital		<u>93 542 305</u>	<u>92 256 053</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	46 350 000	46 550 000
Leverantörsskulder		286 032	257 574
Skatteskulder		66 246	78 975
Övriga skulder	Not 14	20 486	13 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	832 892	739 265
Summa skulder		<u>47 555 656</u>	<u>47 639 364</u>
Summa eget kapital och skulder		141 097 961	139 895 417
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		51 000 000	51 000 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Rödby**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,4% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden styrelse	43 500	77 300
Sociala kostnader	13 703	24 276
	<u>57 203</u>	<u>101 576</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 000	3 500
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	62 751	2 000
Sociala kostnader	19 716	628
	<u>82 467</u>	<u>2 628</u>
Totalt	<u>144 670</u>	<u>107 704</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Rödbby

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 940 980	3 599 574
	Hyror	2 121 651	2 202 063
	Bredband	0	1 710
	Övriga intäkter	108 747	131 854
	Bruttoomsättning	6 171 378	5 935 201
	Avgifts- och hyresbortfall	-37 884	-75 303
	Hyresförluster	-485	-1 080
		6 133 009	5 858 818
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	144 670	107 704
	Fastighetskötsel och lokalvård	225 627	393 391
	Reparationer	247 350	243 264
	El	171 000	202 801
	Uppvärmning	1 176 535	1 210 627
	Vatten	297 432	270 269
	Sophämtning	132 718	127 330
	Fastighetsförsäkring	112 073	100 648
	Kabel-TV	21 019	20 932
	Övriga avgifter	32 132	32 132
	Förvaltningsarvoden	119 706	137 438
	Tomträttsavgäld	427 200	427 200
	Övriga driftskostnader	259 018	266 851
		3 366 480	3 540 586
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	465 235	465 235
	Om- och tillbyggnad	470 848	56 586
	Inventarier	32 470	25 870
		968 553	547 691
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 211	7 977
	Ränteintäkter skattekonto	26	0
	Övriga ränteintäkter	82 526	80 872
		83 764	88 848
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 569 300	1 597 314
	Övriga räntekostnader	294	8 855
		1 569 594	1 606 169

Brf Rödbby

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	117 044 857	117 044 857
Årets investeringar	21 426 201	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>138 471 058</u>	<u>117 044 857</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 788 486	-1 266 665
Årets avskrivningar	-936 083	-521 821
Utgående avskrivningar	<u>-2 724 569</u>	<u>-1 788 486</u>
Bokfört värde	135 746 489	115 256 371
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 926 000	41 926 000
Mark	51 060 000	51 060 000
	<u>92 986 000</u>	<u>92 986 000</u>
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	162 349	126 349
Årets investeringar	0	36 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>162 349</u>	<u>162 349</u>
Ingående avskrivningar	-61 508	-35 638
Årets avskrivningar	-32 470	-25 870
Utgående avskrivningar	<u>-93 978</u>	<u>-61 508</u>
Bokfört värde	68 371	100 841
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	19 371 843	10 406 910
Årets investeringar	-19 371 843	8 964 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>19 371 843</u>
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 791	1 617
Övriga fordringar	625	28 243
	<u>2 416</u>	<u>29 860</u>
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	69 376	62 519
Tomträttsavgäld	106 800	106 800
Kabel-TV	5 254	5 252
Bredband	8 033	8 033
Förvaltningskostnader	26 955	26 512
Vatten	1 711	0
Övriga förutbetalda kostnader	4 750	0
Upplupna intäkter	17 425	0
	<u>240 304</u>	<u>209 116</u>

Brf Rödbby

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 11	Kassa och bank		
	SBAB	4 358 381	3 255 550
	Handkassa	114	1 700
		4 358 495	3 257 250
Not 12	Förändring av eget kapital		
		Insatser	Uppl. avgifter
	Belopp vid årets ingång	89 957 154	2 863 178
	Resultatdisp enl. stämmobeslut		566 926
	Försäljning lägenheter	1 820 994	0
	Årets resultat		0
	Belopp vid årets slut	91 778 148	2 863 178
		Underh.- fond	Balanserat resultat
		566 926	-751 418
		0	-379 787
		0	0
			-534 742
			-1 131 205
			-534 742
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
		Ränteändr. dag	Nästa års amortering
	Låneinstitut	Belopp	
	Lånenummer		
	SBAB	19975320	2,76%
	2015-01-13	9 950 000	0
	Stadshypotek	469823	3,32%
	2014-07-30	13 150 000	400 000
	Stadshypotek	533401	3,82%
	2015-03-30	10 000 000	0
	Stadshypotek	670972	2,95%
	2016-07-30	13 250 000	0
		46 350 000	400 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		45 950 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		44 350 000
Not 14	Övriga skulder		
	Källskatt	20 024	13 050
	Övriga kortfristiga skulder	462	500
		20 486	13 550
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	96 338	110 071
	Förutbetalda hyror och avgifter	412 821	386 677
	El	17 310	20 018
	Fjärrvärme	115 593	156 090
	Revision	32 000	17 000
	Sociala avgifter	20 545	13 032
	Sophämtning	18 166	3 928
	Fastighetsskötsel	3 125	0
	Vatten	0	3 264
	Underhåll och reparationer	18 564	29 185
	Konsultkostnad	25 031	0
	Planerat underhåll	72 136	0
	Övriga upplupna kostnader	1 263	0
		832 892	739 265

Brf Rödbby

Noter

2013-12-31 2012-12-31

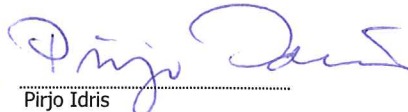
Stockholm, den 23/3 - 2014


Christopher Wärnhjelm


Ann-Catrine Larsson


Ali Kemetli


Nevin Erdemgür


Pirjo Idris

Vår revisionsberättelse har 2014-03-26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jan-Ove Brandt

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG


Eric Gandy

Eric Gandy
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 2013.

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 Rödbys finansiella ställning per den 31 december 2013 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 2013.

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 26 mars 2014

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Erik Gandy