

Org Nr: 716421-5795

Styrelsen för Brf Rödby

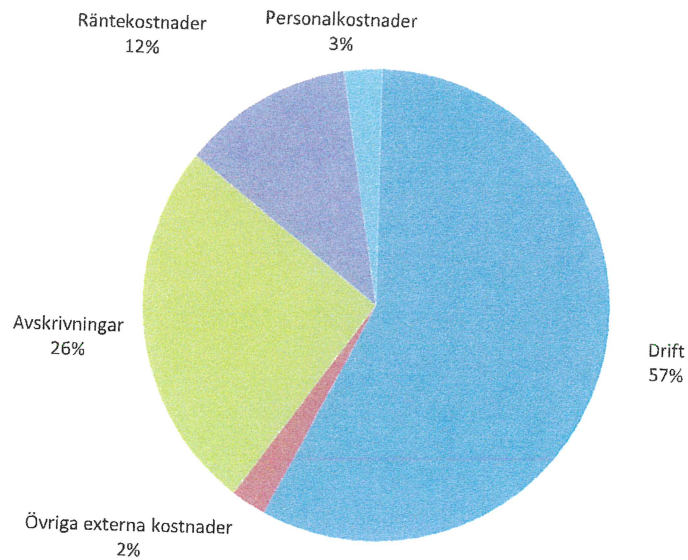
Org.nr: 716421-5795

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

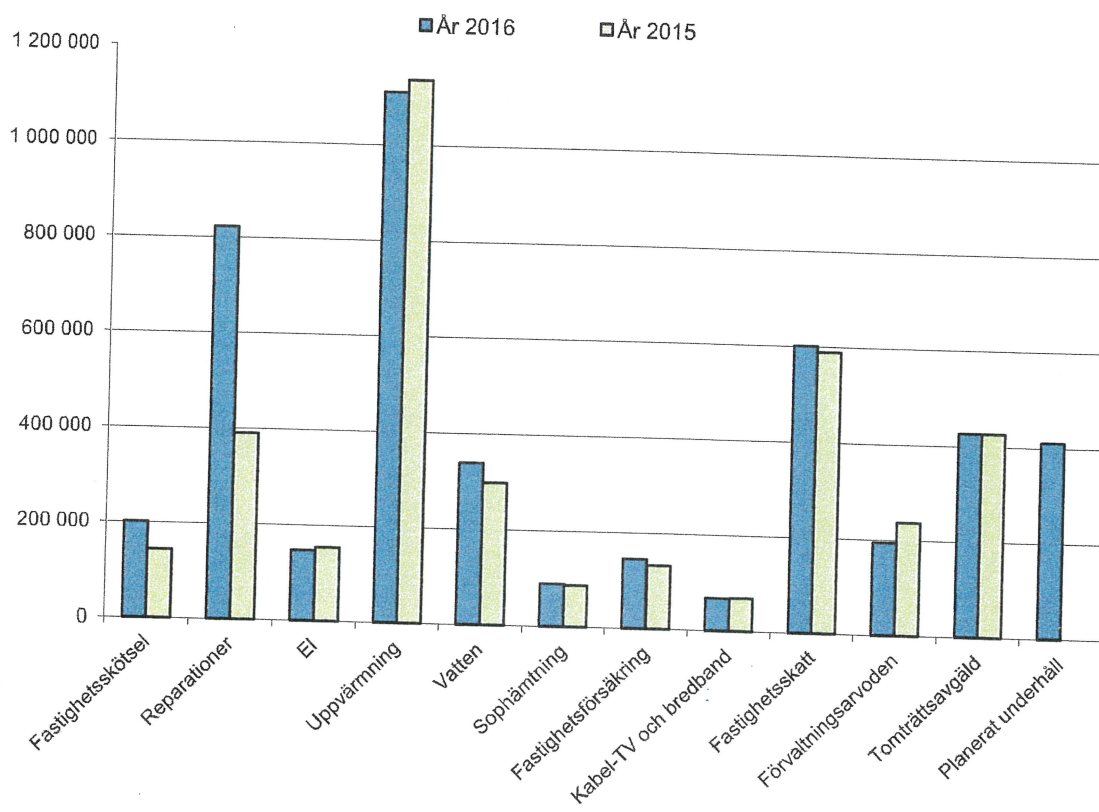
2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Rödby

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rödby i Kista (716421-5795) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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 293, upplåtits så medlemslägenheterna är per 2016-12-31 totalt 67st.

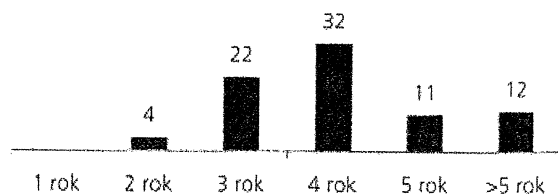
Av föreningens 67 medlemslägenheter har under året 0 st överlåtits.

Föreningen upplåter 14 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>
67	bostäder (bostadsrätt)
14	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
Fvättstuga
Miljöstuga
Föreningslokal

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 8 547 m², varav 8 547 m² utgör lägenhetsyta. Vi har 98 parkeringsplatser i garaget och 8 gästplatser utomhus mot avgift.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-04-20. På stämman deltog 22 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 102 medlemmar.

Styrelse

Ann-Catrine Larsson	Ordförande
Nevin Erdemgür	Vice ordförande
Hans Kristian Björnöy	Ledamot
Pirjo Idris	Ledamot
Gunilla Landås	Ledamot
Kirsti MorrisWilliams	Ledamot
Philip Whittall	Ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Adam Backström (sekreterare), Omid Azad och Raja Lal. Ingen i den sittande styrelsen har för avsikt att avgå vid ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 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

Ekonomisk förvaltning	HSB
Administrativ förvaltning	HSB
Fastighetsskötsel	HSB
Mäklare	Fastighetsbyrå
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum
Parkering	Q-park
Lägenhetsförteckning	HSB
Grovsopor	Ragn-Sells
Hushållssopor	Trafikkontoret
Vatten	Stockholm Vatten
Städning tvättstuga	HSB städ
Undercentral	VVK
Övre garageporten	ITK
Nedre garageporten	Bålsta port
Snöröjning	Björn Entreprenad
Fibernät	STOKAB och Zitius
TV	Com Hem

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 778 148	2 863 178	566 926	-2 238 488	-823 860
Reservering till fond 2016					
Reservering till fond 2015					
Ianspråktagande av fond 2016					
Ianspråktagande av fond 2015					
Balanserad i ny räkning				-823 860	823 860
Upplåtelse lägenheter	791 296	1 878 704			
Årets resultat					-1 563 130
Belopp vid årets slut	92 569 444	4 741 882	566 926	-3 062 347	-1 563 130

Väsentliga händelser under året

Garage

Ett nytt inpasseringssystem har installerats i garaget. Numer öppnas dörrar och portar med fjärrkontroll.

Gästparkering och bom vid nr 137

Parkeringsplatserna utomhus vid övre garageinfarten byggdes om till ny gästparkering med 8 platser.

En bom sattes upp vid hus nr 137 för att minska biltrafiken i området.

Träd- och buskavverkning

Ett par träd har tagits ner och alla boende har uppmanats att klippa sina buskar.

Trygghetsvandring och inventering av utomhusbelysning

I september genomfördes en trygghetsvandring tillsammans med Fastighetsägare Järva. Bl.a. tittade man på belysning, växtlighet och övergångsstället vid bussfilen.

Nytt torkskåp

Ett nytt torkskåp inköptes och installerades i tvättstugan.

Ombyggnad och underhåll

För några år sedan upptäcktes att det läcker vatten från fjärrvärmesystemet. Under 2016 påbörjades en inventering av fjärrvärmesystemet. Nu har läckan hittats och lagats. Inventeringen pågår en bit in på 2017. Kostnaderna för reparationer och underhåll ökade. En orsak var flera dyra vattenskadorna under 2016.

Avgifter och hyror

Medlemsavgifterna höjdes inte under 2016.
Garagehyran höjdes efter renoeringen 2015 och höjdes inte under 2016.
Hyresavgifterna höjdes fr.o.m. 2016-07-01 med 0,9 %.

Lån

Ett lån har omförhandlats och fått lägre ränta.
Ett lån på 2 000 000 kr har betalats tillbaka.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Utomhusbelysningen byts ut mot LED-lampor. Några lampor flyttas och några nya tillkommer.

Staketet skall bytas. Arbetet fortsätter med att hitta ett snyggt staket och ett lämpligt företag för uppgiften.

Alla vindar och tak skall kontrolleras och en plan för takbyte skall göras.

Systematiska underhållsåtgärder gällande hyresrätterna kommer att fortsätta.

Nytt bord och pall skall inköpas till tvättstugan.

Fasad- och fönsterentreprenad

En del kvarvarande anmärkningar skall åtgärdas innan garantibesiktningen, bl.a. de flesta terrassdörrarna. Garantibesiktning skall göras i september-oktober 2017.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	6 357	8 294	6 218	6 133	5 859
Rörelseresultat tkr	-636	211	767	951	1 138
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 563	-824	-572	-534	-380
Balansomslutning tkr	139 839	142 198	140 099	141 098	139 895

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	-3 062 347
Årets resultat	<u>-1 563 130</u>
	-4 625 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ingen avsättning till yttre fond.

Att i ny räkning överförs

-4 625 477

Brf Rödbby

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 357 588	8 294 023
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 561 947	-5 979 483
Övriga externa kostnader	Not 3	-192 490	-75 890
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-212 018	-174 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 026 767	-1 853 287
Summa rörelsekostnader		<u>-6 993 222</u>	<u>-8 082 833</u>
Rörelseresultat		-635 635	211 191
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 472	23 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-929 967	-1 058 658
Summa finansiella poster		<u>-927 495</u>	<u>-1 035 050</u>
Årets resultat		-1 563 130	-823 860

Brf Rödbby**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	137 881 547	132 476 537
Inventarier och maskiner	Not 8	28 550	13 800
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	6 754 505
		<u>137 910 097</u>	<u>139 244 842</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>137 910 097</u>	<u>139 244 842</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 441	22 761
Övriga fordringar	Not 10	1 635 921	2 494 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	280 599	283 653
		<u>1 926 961</u>	<u>2 801 087</u>
Kassa och bank	Not 12	1 929	151 807

Summa omsättningstillgångar		<u>1 928 890</u>	<u>2 952 894</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

		<u>139 838 987</u>	<u>142 197 736</u>
--	--	---------------------------	---------------------------

Brf Rödbby**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Yttre underhållsfond

97 311 326

94 641 326

566 926

566 926

97 878 252

95 208 252

Ansamlad förlust:

Balanserat resultat

Årets resultat

-3 062 347

-2 238 488

-1 563 130

-823 860

-4 625 477

-3 062 347

Summa eget kapital

93 252 775

92 145 905

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

44 750 000

47 150 000

44 750 000

47 150 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

400 000

400 000

Leverantörsskulder

279 757

494 004

Skatteskulder

5 162

20 290

Övriga skulder

Not 15

31 047

21 649

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 120 246

1 965 888

1 836 212

2 901 831

Summa skulder

46 586 212

50 051 831

Summa eget kapital och skulder**139 838 987****142 197 736**

Brf Rödby

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 563 130	-823 860
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 026 767	1 853 287
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>463 637</u>	<u>1 029 427</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 482 688	-1 533 219
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 065 619</u>	<u>1 322 775</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	880 706	818 984
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-664 584	-6 754 505
Investeringar i maskiner/inventarier	-27 438	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-692 022</u>	<u>-6 754 505</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 400 000	1 600 000
Inbetalda insatser	<u>2 670 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	270 000	1 600 000
Årets kassaflöde	458 684	-4 335 521
Likvida medel vid årets början	1 174 722	5 510 243
Likvida medel vid årets slut	1 633 407	1 174 722

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



Brf Rödbý

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.

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 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och tillhörande tomtmark. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 7 412 kronor per småhus.

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 Rödby

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 083 521	4 056 480
Hyror	2 236 184	1 926 233
Övriga intäkter	205 540	2 438 575
Bruttoomsättning	<u>6 525 245</u>	<u>8 421 288</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-167 603	-127 265
Hyresförluster	-54	0
	6 357 588	8 294 023
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	201 017	143 956
Reparationer	822 873	389 701
El	146 711	154 511
Uppvärmning	1 110 992	1 135 978
Vatten	337 899	296 958
Sophämtning	88 592	86 745
Fastighetsförsäkring	144 542	132 679
Kabel-TV och bredband	67 716	68 579
Fastighetsskatt	600 372	588 222
Förvaltningsarvoden	194 759	236 773
Tomträttsavgäld	427 200	427 200
Övriga driftskostnader	7 757	12 238
Planerat underhåll	411 517	0
Skador och självrisker garagebrand	0	2 305 943
	4 561 947	5 979 483
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 057	4 331
Administrationskostnader	54 508	34 421
Extern revision	18 000	17 000
Konsultkostnader	106 800	9 013
Medlemsavgifter	11 125	11 125
	192 490	75 890
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	125 950	121 500
Revisionsarvode	18 000	8 000
Övriga arvoden	21 000	4 000
Sociala avgifter	47 068	40 673
	212 018	174 173
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 036	526
Ränteintäkter skattekonto	129	7
Övriga ränteintäkter	1 307	23 075
	2 472	23 608
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	929 253	1 058 271
Övriga räntekostnader	714	387
	929 967	1 058 658

Brf Rödbby

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 062 003	138 471 058
Avyttringar/utrangeringar	0	-2 409 055
Årets investeringar	7 419 089	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 481 092	136 062 003
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 585 466	-4 163 335
Årets avskrivningar	-2 014 079	-1 831 186
Avyttringar/utrangeringar	0	2 409 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 599 545	-3 585 466
Utgående redovisat värde	137 881 547	132 476 537
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 574 000	41 574 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 436 000	53 436 000
Summa taxeringsvärde	95 010 000	95 010 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	162 349	162 349
Årets investeringar	27 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 787	162 349
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-148 549	-126 448
Årets avskrivningar	-12 688	-22 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 237	-148 549
Bokfört värde	28 550	13 800
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 754 505	0
Årets investeringar	-6 754 505	6 754 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 754 505
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 044	1 815
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 631 477	1 022 915
Övriga fordringar	2 400	1 469 943
	1 635 921	2 494 673
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	270 023	283 653
Upplupna intäkter	10 576	0
	280 599	283 653

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

Brf Rödby**Noter** **2016-12-31** **2015-12-31****Not 12 Kassa och bank**

Handkassa			213		213
SBAB			1 716		151 594
			1 929		151 807

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19975320	1,80%	2019-12-13	9 950 000	0
Stadshypotek	771092	2,10%	2017-07-30	11 950 000	400 000
Stadshypotek	835021	1,61%	2019-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek	962517	1,55%	2021-07-30	13 250 000	0
				45 150 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 750 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 150 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 51 000 000 51 000 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld			400 000		400 000
			400 000		400 000

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld			4 151		0
Inre fond			0		0
Källskatt			19 935		20 025
Övriga kortfristiga skulder			6 961		1 624
			31 047		21 649

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader			52 953		77 637
Förutbetalda hyror och avgifter			495 543		478 155
Övriga upplupna kostnader			571 750		1 410 096
			1 120 246		1 965 888

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rödbby för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt 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 omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 används 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

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 Rödbý för år 2016 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisorsbedömning 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 överträdelse 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.

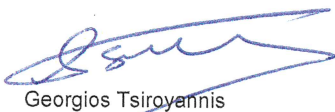
Solna den 18 april 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Eric Gandy
Förtroendevald revisor



Georgios Tsiroyannis
Förtroendevald revisor



Brf Rödbý

Noter

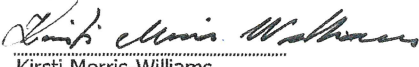
2016-12-31 2015-12-31

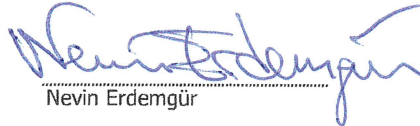
Stockholm, den 16 mars 2017


Ann-Catrine Larsson

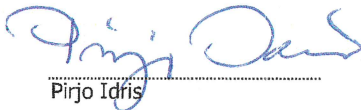

Gunilla Landås


Hans Kristian Björnøy

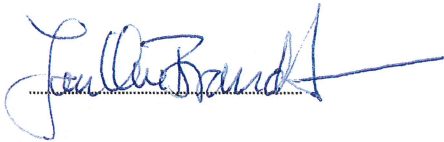

Kirsti Morris-Williams


Nevin Erdemgür


Philip Roy Whittall


Pirjo Idris

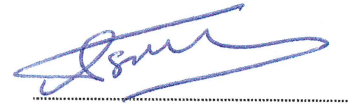
Vår revisionsberättelse har 2017-04-18 lämnats beträffande denna årsredovisning



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG



Eric Gandy
Intern revisor



Georgios Tsiroyannis
Intern revisor