

Org Nr: 716421-5795

Styrelsen för Brf Rödby

Org.nr: 716421-5795

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Rödbý

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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	25
Parkeringar och garageplatser	98	0

Föreningens fastighet är byggd 1975-1978. Värdeår 1978.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Avgifter för hyresrätter har höjts med 1,75 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Mätning och inventering av varmvattenmätare.

Upphandling nya varmvattenmätare.

Inventering av termostater.

Upphandling nya termostater.

Renovering av asfalten på området.

Installation av kamerasystem – Garage och miljöstugan.

Rengöring av takrännor och stuprör.

Utbyte av styrkontrollsystem i undercentralen.

Trädfällning och beskärning inom föreningens område.

Byte av parkett i vardagsrum, hyresgäst.

Nya köksluckor, hyresgäst.

Byte av ruttna träpaneler under fönster på en lägenhet.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Hus	Installera varmvattenmätare i samtliga lägenheter för att därefter kunna debitera varje lägenhet efter dess egen varmvattenkonsumtion; Byte av termostaten på elementen i samtliga hus Eventuella åtgärder i hyreslägenheterna vid behov
2022	Utemiljön	Husbockinventering i 10st lägenheter (Nomor) Anlägga ny plantering på tidigare lekplats

Förvaltningsberättelse för Brf Rödbý

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hus	Takunderhåll på samtliga hus; Renovering av badrum och våtutrymmen hos hyresgäster; Renovering av rännor och målning av plåtdetaljer; Indragning av internet till föreningslokalen samt för passer och bokningssystem
2020	Tvättstugan	Inköp av ny torktumlare ; Uppgradering av inpasseringssystem
2020	Garage	Upphandling kameraövervakningssystem; Ny motor till nedre garageporten; Byte av den övre garageporten
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 utebelysningen med ledlampor och nya armaturer
2016	Parkering	Ombyggnad och utbyggnad av gästparkering och installation av bom
2014-2015	Garage	Renovering av garaget. Nytt inpasseringssystem
2011-2012	Hus	Byte av fönster/ Fasadrenovering

Övriga väsentliga händelser

Byte av försäkringsbolag från Folksam till Trygg-Hansa som erbjöd bättre villkor och därmed också byte från Anticimex till Nomor för skadedjursbekämpning.

Reparation av fiberkabel (söndergnagt av råttor) under en lägenhet.

Byte av lås på gemensamma lokaler och brytskydd på miljöstugans dörr för att eliminera risken för stölder och olaga intrång.

Kontinuerlig kontakt med projektledarna på bygget Anholt för att framföra boendes klagomål på störande byggarbeten på obekväma tider och diskutera åtgärder för att minska störningar och buller.

Fortsatt lyckad matavfallssortering.

Ansvaret för anläggande av ytterligare en ny plantering på tidigare lekplats tilldelades Georgios Tsiroyannis, medlem i föreningen.

Handikappanpassning – ramp utanför ett hus.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Kristian Björnøy	Ledamot
Mekonen Ghebresilasie	Ledamot
Nevin Erdemgür	Ledamot
Pirjo Idris	Ledamot
Seradji Parzin	Ledamot
Susanna Edlind	Ledamot
Partik Karlsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Christian Björnøy.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Teckning sker två i förening av styrelsemedlemmarna.

Revisorer

Christopher Wärnhjelm	Föreningsvald ordinarie
Benjamin Henriksson	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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 103 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 4 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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	222	211	221	197	196
Skuldsättning, kr/kvm	5 102	5 153	5 201	5 248	5 295
Räntekänslighet, %	10%	10%	10%	11%	11%
Energikostnad, kr/kvm	218	217	185	202	206
Driftskostnad, kr/kvm*	529	537	486	481	491
Årsavgift, kr/kvm	624	624	610	595	595
Totala intäkter, kr/kvm*	799	810	786	763	778

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	6 746	6 840	6 639	6 443	6 576
Resultat efter finansiella poster i tkr	-618	-2 282	-570	-434	-902
Soliditet %	67%	67%	67%	67%	67%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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.

Förvaltningsberättelse för Brf Rödby

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		6 746 198
Rörelsekostnader	-	6 959 859
Finansiella poster	-	403 975
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-617 636
Planerat underhåll	+	482 423
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 009 709
Årets sparande		1 874 496
Årets sparande per kvm total yta		222

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	-6 531 249	-2 281 679
Balanserad i ny räkning				-2 281 679	2 281 679
Årets resultat					-617 636
Belopp vid årets slut	92 569 444	4 741 882	566 926	-8 812 927	-617 636

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-8 812 927
Årets resultat	-617 636
	-9 430 563

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-9 430 563
	-9 430 563

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

Brf Rödbby

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 746 198	6 839 992
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 705 483	-6 333 024
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 769	-74 976
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-182 898	-178 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 009 709	-2 023 146
Summa rörelsekostnader		-6 959 859	-8 610 057
Rörelseresultat		-213 661	-1 770 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 298	9 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-412 273	-521 211
Summa finansiella poster		-403 975	-511 614
Årets resultat		-617 636	-2 281 679

Brf Rödbby**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

127 830 443

129 830 902

Inventarier och maskiner

Not 8

9 248

18 498

127 839 691129 849 400

Summa anläggningstillgångar

127 839 691129 849 400**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 315

5 874

Övriga fordringar

Not 9

2 145 993

1 167 336

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

363 875

383 814

2 513 1831 557 024

Kassa och bank

Not 11

2 439 179

2 443 323

Summa omsättningstillgångar

4 952 3634 000 347**Summa tillgångar****132 792 053****133 849 747**

Brf Rödbby**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****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

-8 812 927

-6 531 249

Årets resultat

-617 636

-2 281 679

-9 430 563-8 812 927

Summa eget kapital

88 447 68989 065 325**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

10 000 00019 950 000

10 000 000

19 950 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

33 116 875

23 600 000

Leverantörsskulder

210 803

485 044

Skatteskulder

74 782

67 232

Övriga skulder

Not 14

36 384

37 770

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

905 520

644 376

34 344 36424 834 422

Summa skulder

44 344 36444 784 422**Summa eget kapital och skulder****132 792 053****133 849 747**

Brf Rödbby

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-617 636	-2 281 679
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 009 709	2 023 146
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 392 073</u>	<u>-258 533</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 498	92 346
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 933	-256 100
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 407 639</u>	<u>-422 287</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-433 125	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-433 125</u>	<u>-400 000</u>
Årets kassaflöde	974 514	-822 287
Likvida medel vid årets början	3 515 947	4 338 235
Likvida medel vid årets slut	4 490 461	3 515 947

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 8 524 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Brf Rödby

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 296 240	4 296 240
Hyror	2 438 605	2 403 596
Övriga intäkter	102 193	190 148
Bruttoomsättning	<u>6 837 038</u>	<u>6 889 984</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-90 780	-49 752
Hyresförluster	<u>-60</u>	<u>-240</u>
	6 746 198	6 839 992
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	222 296	231 613
Reparationer	206 470	365 497
El	169 341	112 774
Uppvärmning	1 292 464	1 162 709
Vatten	382 370	562 897
Sophämtning	106 234	103 555
Fastighetsförsäkring	199 860	205 888
Kabel-TV och bredband	106 865	70 077
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	690 434	676 269
Förvaltningsarvoden	219 534	213 790
Tomträttsavgäld	614 400	574 300
Övriga driftkostnader	12 793	7 935
Planerat underhåll	<u>482 423</u>	<u>2 045 720</u>
	4 705 483	6 333 024
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	3 892	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 116	39 144
Administrationskostnader	5 136	6 157
Extern revision	22 500	18 550
Medlemsavgifter	<u>11 125</u>	<u>11 125</u>
	61 769	74 976
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	132 350	131 900
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	<u>40 548</u>	<u>37 011</u>
	182 898	178 911
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	648	423
Övriga ränteintäkter	<u>7 650</u>	<u>9 174</u>
	8 298	9 597
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	411 848	521 161
Övriga räntekostnader	<u>425</u>	<u>50</u>
	412 273	521 211

Brf Rödby

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
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	-13 650 190	-11 641 782
Årets avskrivningar	-2 000 459	-2 008 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 650 649	-13 650 190
Utgående redovisat värde	127 830 443	129 830 902
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 234 000	66 444 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 083 000	75 360 000
Summa taxeringsvärde	173 317 000	141 804 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	236 037	236 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 037	236 037
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-217 539	-202 801
Årets avskrivningar	-9 250	-14 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 789	-217 539
Bokfört värde	9 248	18 498
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	94 712	94 712
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 051 281	1 072 624
	2 145 993	1 167 336
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	343 875	367 814
Upplupna intäkter	20 000	16 000
	363 875	383 814

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

Brf Rödbby

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 11 Kassa och bank						
SBAB		2 420 477	2 413 237			
Handelsbanken		18 702	30 086			
		2 439 179	2 443 323			
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	19975320	0,58%	2022-12-14	9 950 000		
Stadshypotek AB	170590	1,15%	2023-03-30	10 000 000	0	
Stadshypotek AB	294291	0,76%	2022-07-30	9 950 000	400 000	
Stadshypotek AB	387856	0,66%	2022-07-30	13 216 875	132 500	
				43 116 875	532 500	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 454 375	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 000 000	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					51 000 000	51 000 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					33 116 875	23 600 000
					33 116 875	23 600 000
Not 14 Övriga skulder						
Momsskuld					14 964	16 486
Källskatt					21 420	21 284
					36 384	37 770
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					28 000	28 893
Förutbetalda hyror och avgifter					524 688	493 815
Övriga upplupna kostnader					352 832	121 668
					905 520	644 376

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

Brf Rödby

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Stockholm, den

DocuSigned by:

Hans Björnøy

6E6B503E86154A4

Hans Kristian Björnøy

DocuSigned by:

Mekonen Ghebresilasie

AEC9E8F12818485...

Mekonen Ghebresilasie

DocuSigned by:

Nevin Erdemgür

6BB51B11610245E...

Nevin Erdemgür

DocuSigned by:

Pirjo Idris

29B9D0A643F04F0

Pirjo Idris

DocuSigned by:

Parzin Seradji

466D779A769349F...

Seradji Parzin

DocuSigned by:

Susanna Edlind

B9FC444CB860404

Susanna Edlind

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

DocuSigned by:

Christopher Wärnhjelm

1DB5BB2E35340C

Christopher Wärnhjelm
Av föreningen vald revisor

DocuSigned by:

Benjamin Henriksson

E59FBAE08B9249B

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor KPMG

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 2021.

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 2021 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Rödby för år 2021 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 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.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

 E59FBAE08B9249B...
 Benjamin Henriksson
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

 1DB5BBB2E35340C...
 Christopher Wärnhjelm
 Förtroendevald revisor