



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödbby med säte i Stockholm org.nr. 716421-5795 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2010-02-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Rödbby 2	Stockholms kommun	50 år	2028-12-31	1975 och 1978

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	25
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6881
14	lägenheter (hyresrätt)	1545
97	garageplatser	0
Totalt 183 objekt		8451

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 4 st 2 rok, 22 st 3 rok, 32 st 4 rok, 11 st 5 rok, 10 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Seradji Parzin	Ordförande	2021-06-04	2022-05-10
Seradji Parzin	Ledamot	2019-05-16	
Philip Roy Whittall	Ordförande	2022-05-10	
Pirjo Idris	Ledamot	2013-06-05	
Nevin Erdemgür	Ledamot	2016-05-01	
Mekonen Ghebresilasie	Ledamot	2020-08-12	
Hans Kristian Björnøy	Ledamot	2016-05-01	2022-05-10
Susanna Edlind	Ledamot	2020-09-24	
Anette Johansson	Suppleant	2022-05-10	
Patrik Karlsson	Suppleant	2021-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pirjo Idris.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Pirjo Idris, Nevin Erdemgür, Mekonen Ghebresilasie, Seradji Parzin, Hans Kristian Björnøy, Susanna Edlind, Philip Roy Whittall.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Christopher Wärnhjelm vald av föreningen, samt extern revisor på KPMG.

Valberedning har varit: Monica Salmi och Margareta Gandy, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-12. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-12.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Hyrorna har också varit oförändrade p.g.a. ej avslutade hyresförhandlingar med hyresgästföreningen.

Genomfört planerat underhåll och under verksamhetsåret

Byte av varm- och kallvattenmätare

Byte av termostater. Hälften av husen är klara och resten byts ut under 2023.

Upphandling av ny bredbandsleverantör

Upphandling av laddplatser för elfordon samt ansökan om bidrag för installation

En lekplats är omgjord till grön yta med körsbärsträd

Husbocksbesiktning

Övriga väsentliga händelser

Säkerhetsbesiktning av lekplatserna på området

Taksyn

Underhållsyn - åtgärder enligt protokoll; byte av en nödutgångsdörr i garaget, underhåll av träbänkarna på området

Trädfällning på området

Fortsatt kontakt med projektledarna på bygget Anholt för att framföra boendes klagomål på störande byggarbete

Byte av takfläkt i hus 215, 271 och 301

Byte av frys till hus 185, hyresgäst
Problem med råttor i sopmoloker och sophämtning
Elavbrott p.g.a. kortslutning i områdeskabel

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	HUS Mätning och inventering av befintliga varmvattenmätare. Upphandling av nya varmvattenmätare. Inventering av befintliga termostater. Upphandling nya termostater
2021	UTEMILJÖN Renovering av asfalten på området. Trädfällning och beskärning inom föreningens område
2021	GARAGE Installation av kamerasytem – Garage och miljöstugan
2021	HUS Rengöring av takrännor och stuprör
2021	Utbyte av styrkontrollsystem i undercentralen
2021	HUS Byte av parkett i vardagsrum, hyresgäst Nya köksluckor, hyresgäst Byte av ruttna träpaneler under fönster på en lägenhet
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 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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Årsavgifterna höjs med 5 % fr.o.m. januari 2023
- Avsluta termostatbytet i samtliga hus
- Avsluta hyresförhandling gällande varmvattendebitering
- Starta debitering av varmvatten till varje lägenhet efter dess egen varmvattenkonsumtion
- Skadedjursbekämpning och åtgärd av sopmolokerna
- Se över behovet av stamspolning och rensning av ventilationskanaler/sotning
- Start av nytt bredband med Stadsnätet
- Installation av laddstolpar

- En engångsamortering med 2,4 mkr på lån i Handelsbanken i februari 2023

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	205	222	211	221	198
Skuldsättning, kr/kvm	5 055	5 102	5 153	5 201	5 248
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	227	218	217	185	202
Driftskostnad, kr/kvm	533	529	537	486	481
Årsavgifter, kr/kvm	624	624	610	595	595
Totala intäkter, kr/kvm	805	799	810	786	763
Nettoomsättning, tkr	6 787	6 746	6 840	6 639	6 443
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 209	-618	-2 282	-570	-434
Soliditet, %	66	67	67	67	67

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	92 569 444	0	0	92 569 444
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 741 882	0	0	4 741 882
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	566 926	0	0	566 926
S:a bundet eget kapital, kr	97 878 252	0	0	97 878 252
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 812 927	-617 636	0	-9 430 563
Årets resultat, kr	-617 636	617 636	0	-1 209 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 430 563	0	0	-10 639 898
S:a eget kapital, kr	88 447 689	0	0	87 238 354

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 430 563
Årets resultat, kr	-1 209 335
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 639 898

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 639 898

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 786 684	6 746 198
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 195 772	-4 705 483
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 810	-61 769
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-174 642	-182 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 009 707</u>	<u>-2 009 709</u>
Summa rörelsekostnader		-7 446 931	-6 959 859
Rörelseresultat		-660 246	-213 661
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 206	8 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-567 295</u>	<u>-412 273</u>
Summa finansiella poster		-549 089	-403 975
Årets resultat		-1 209 335	-617 636

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	125 829 984	127 830 443
Inventarier och maskiner	Not 8	0	9 248
		<u>125 829 984</u>	<u>127 839 691</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>125 829 984</u>	<u>127 839 691</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 743	3 315
Övriga fordringar	Not 9	3 055 905	2 145 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	379 310	363 875
		<u>3 438 958</u>	<u>2 513 183</u>
Kassa och bank	Not 11	2 440 974	2 439 179
Summa omsättningstillgångar		<u>5 879 932</u>	<u>4 952 363</u>
Summa tillgångar		<u>131 709 916</u>	<u>132 792 053</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	97 311 326	97 311 326
Yttre underhållsfond	566 926	566 926
	<u>97 878 252</u>	<u>97 878 252</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 430 563	-8 812 927
Årets resultat	-1 209 335	-617 636
	<u>-10 639 898</u>	<u>-9 430 563</u>
Summa eget kapital	<u>87 238 354</u>	<u>88 447 689</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 650 000	10 000 000
	<u>9 650 000</u>	<u>10 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 33 067 500	33 116 875
Leverantörsskulder	235 723	210 803
Skatteskulder	42 762	74 782
Övriga skulder	Not 14 36 990	36 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 438 587	905 520
	<u>34 821 562</u>	<u>34 344 364</u>
Summa skulder	<u>44 471 562</u>	<u>44 344 364</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>131 709 916</u>	<u>132 792 053</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 209 335	-617 636
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 009 707	2 009 709
Kassaflöde från löpande verksamhet	800 372	1 392 073
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 021	22 498
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	526 572	-6 933
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 310 923	1 407 639
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-399 375	-433 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-399 375	-433 125
Årets kassaflöde	911 548	974 514
Likvida medel vid årets början	4 490 461	3 515 947
Likvida medel vid årets slut	5 402 009	4 490 461

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

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 styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 874 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 296 240	4 296 240
Hyror	2 466 195	2 438 605
Övriga intäkter	61 449	102 193
Bruttoomsättning	<u>6 823 884</u>	<u>6 837 038</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-37 200	-90 780
Hyresförluster	0	-60
	6 786 684	6 746 198
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	179 997	222 296
Reparationer	182 311	206 470
El	250 924	169 341
Uppvärmning	1 245 271	1 292 464
Vatten	420 250	382 370
Sophämtning	133 319	106 234
Fastighetsförsäkring	178 538	199 860
Kabel-TV och bredband	62 527	106 865
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	718 794	690 434
Förvaltningsarvoden	226 628	219 534
Tomträttsavgäld	654 500	614 400
Övriga driftkostnader	11 424	12 793
Planerat underhåll	931 289	482 423
	5 195 772	4 705 483
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	3 892
Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 613	19 116
Administrationskostnader	5 947	5 136
Extern revision	23 125	22 500
Medlemsavgifter	11 125	11 125
	66 810	61 769
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	133 850	132 350
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	30 792	40 548
	174 642	182 898
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 211	648
Övriga ränteintäkter	16 995	7 650
	18 206	8 298
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	567 075	411 848
Övriga räntekostnader	220	425
	567 295	412 273

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-15 650 649	-13 650 190
Årets avskrivningar	-2 000 459	-2 000 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 651 108	-15 650 649
Utgående redovisat värde	125 829 984	127 830 443
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 234 000	73 234 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 083 000	100 083 000
Summa taxeringsvärde	173 317 000	173 317 000
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	-226 789	-217 539
Årets avskrivningar	-9 248	-9 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 037	-226 789
Bokfört värde	0	9 248
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	94 870	94 712
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 961 035	2 051 281
	3 055 905	2 145 993
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	362 546	343 875
Upplupna intäkter	16 764	20 000
	379 310	363 875

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 Kassa och bank						
SBAB		2 436 631	2 420 477			
Handelsbanken		4 343	18 702			
		2 440 974	2 439 179			
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	19975320	3,14%	2023-03-14	9 950 000	0	
Stadshypotek AB	170590	1,15%	2023-03-30	10 000 000	0	
Stadshypotek AB	502753	3,13%	2024-07-30	9 650 000	0	
Stadshypotek AB	502756	2,92%	2023-02-01	13 117 500	2 400 000	
				42 717 500	2 400 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 717 500	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 650 000	
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					33 067 500	33 116 875
					33 067 500	33 116 875
Not 14 Övriga skulder						
Momsskuld					15 255	14 964
Källskatt					21 735	21 420
					36 990	36 384
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					92 089	28 000
Förutbetalda hyror och avgifter					561 833	524 688
Övriga upplupna kostnader					784 665	352 832
					1 438 587	905 520

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

..... Mekonen Ghebresilasie Nevin Erdemgür Philip Roy Whittall
--------------------------------	-------------------------	------------------------------

..... Pirjo Idris Seradji Parzin Susanna Edlind
----------------------	-------------------------	-------------------------

.....
-------	-------	-------

.....
-------	-------	-------

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
-------	-------	-------

Av föreningen vald revisor Av HSB Riksförbund förordnad revisor