



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Rödby

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödbby med säte i Stockholm org.nr. 716421-5795 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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
Rödbby 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1975 och 1978

Totalt 1
objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
1	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	25
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 982
14	lägenheter (hyresrätt)	1 545
97	garageplatser	0
Totalt 183 objekt		8 552

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 22 st 3 rok, 32 st 4 rok, 11 st 5 rok, 12 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Philip Roy Whittall	Ordförande
Georgios Tsiroyannis	Ledamot
Wanda Pawlak	Ledamot
Nevin Erdemgür	Ledamot
Mekonen Ghebresilasie	Ledamot
Ann-Catrine Larsson	Ledamot
Anette Johansson	Suppleant
Monica Salmi	Suppleant
Patrik Karlsson	Suppleant
Susanna Edlind	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ingen. En ledamot, Susanna Edlind, har dock flyttat från området och har därmed lämnat sin post per sista september 2024.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25 . På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-25, och taksyn från marknivå den 2024-08-13.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 1 januari 2024 med 5 % och har varit oförändrad sen dess fram till 1 januari 2025.

Hyror

Överenskommen höjning med hyresgästföreningen blev 5,5 % fr.o.m. april 2024. Noteras att hyran är exklusive varmvatten. Vi har även förhandlat klart hyrorna för år 2025.

Genomfört planerat underhåll och åtgärder under verksamhetsåret

Styrelsen anser att 2024 har varit ett relativt lugnt år. Den ekonomiska osäkerheten i omvärlden har inneburit att vår största prioritering har varit att förstärka och konsolidera föreningens ekonomi. Vi har varit återhållsamma och sparsamma, vi har

bundit en del av föreningens lån för att minska osäkerheten och sett över våra kostnader. Detta återspeglas också i årets resultat som är bättre än tidigare år.

En viktig förändring i år har varit införandet av individuell mätning och debitering av varmvatten. Efter en del initiala störningar är systemet igång sen mars månad på ett tillfredsställande sätt men fortfarande under observation.

Efter många års samarbete med vår förvaltare HSB ansåg styrelsen att det var dags att konkurrensutsätta och omförhandla våra avtal. Därför är samtliga avtal uppsagda och upphandling kommer att ske under 2025.

En viktig fråga framöver är att ha koll på vatten och avloppsledningar under husen. Vi har därför upphandlat en tjänst om kontinuerlig årlig kontroll. Därutöver har vi upphandlat och ska genomföra en inspektion och rensning av luftkanalerna samt tryckspolning av avloppsstammarna.

Vi har skrivit ett nytt avtal med Ragn-Sells på hämtning av källsorterat avfall då tidigare avtal med dem och föreningen Fastighetsägare i Järva gick ut 2024-05-30.

Övriga väsentliga händelser

- Bytt ut fläkt i hus 201 och 207
- Rensning av ventiler i hus 199
- Hyresgästen i hus 199 sa upp hyresavtalet per sista oktober. Huset har förberetts till försäljning som kommer att ske i början av 2025
- Ny spis till hus 185
- Gemensam städdag 19 oktober
- Målning av garageväggen efter klotter
- Återkommande kontakter med Trafikkontoret för att lösa problemet med felparkerade bilar vid en av vändplanerna inom vårt område som förorsakar problem för hämtning av soporna

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011-2012	HUS Byte av fönster/ Fasadrenovering
2014-2015	GARAGE Renovering av garaget, Nytt inpasseringssystem
2016	PARKERING Ombyggnad och utbyggnad av gästparkering och installation av bom
2017	UTEMILJÖN Upprustning av utebelysningen med ledlampor och nya armaturer
2018	LOKALEN, TVÄTTSTUGA Målning samt installation av ny belysning
2018	UTEMILJÖN Renovering av lekplats och anläggande av ytterligare en ny plantering
2019	UTEMILJÖN Renovering och målning av två dansbanor samt tillhörande staket
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
2021	HUS Mätning och inventering av befintliga varmvattenmätare. Upphandling av nya varmvattenmätare. Inventering av befintliga termostater. Upphandling nya termostater
2021	GARAGE Installation av kamerasystem – Garage och miljöstugan
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
2022	HUS Byte av varm- och kallvattenmätare Byte av termostater. Hälften av husen är klara och resten byts ut under 2023
2022	GARAGE Upphandling av laddplatser för elfordon samt ansökan om bidrag för installation UTEMILJÖ En lekplats är omgjord till grön yta med körsbärsträd
2022	HUS Byte av takfläkt i hus 215, 271 och 301 Byte av frys till hus 185, hyresgäst
2023	Genomgång av samtliga elskåp för att eliminera risken för kortslutning och elavbrott i området
2023	Skadedjurbekämpning i sopmolok och hus. Bytt ut en sopbehållare till hård plast. Klätt in sopmolokerna utvändigt med aluminium.
2023	Installerat 20 ladd stolpar för elbilar i garaget enligt tidigare planer. Projektet blev klart och uthyrningen av garageplatserna har kommit i gång. Elförbrukningen debiteras till respektive hyresgäst med ett påslag med 25 % på föreningens verkliga elkostnad.
2023	Fortsatt med förberedelserna för IMD. Förhandlingen med hyresgästföreningen blev klar. Debitering av individuell varmvattenförbrukning ska börja så fort de administrativa och tekniska detaljerna är klara.
2023	Start av nytt bredband med Stockholms Stadsnät. Installationen blev klar och driftsatt i slutet av augusti 2023.
2023	Fortsatt se över behovet av stamspolning och rensning av ventilationskanaler
2023	Mindre underhåll i några hyreshus, så som utbyte av vitvaror, köksskåp, sanitetsarbeten. Omläggning av markplattor utanför hus 299.
2023	Vattenskada i hus 227. Efter termostatbyte har det varit läckage i huset. Skadan är åtgärdad av HSB som i sin tur kräver leverantören på ersättning då detta bör täckas av garantin.

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

- Årsavgifterna höjs med 2 % fr.o.m. januari 2025

- Hyrorna höjs med 4,5 % fr.o.m. januari 2025
- Utföra stamspolning och rensning av ventilationskanaler/sotning
- Översyn krypgrund
- Översyn utemiljö
- Gemensam städdag

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	105	230	205	222	211
Skuldsättning, kr/kvm	4 668	4 714	5 055	5 102	5 153
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 717	5 774	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	258	247	227	218	217
Årsavgifter, kr/kvm	731	646	624	624	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	62	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	907	844	805	799	810
Nettoomsättning, tkr	7 743	7 078	6 787	6 746	6 840
Resultat efter finansiella poster, tkr	-629	-2 243	-1 209	-618	-2 282
Soliditet, %	67	67	66	67	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 924 863 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 105 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 2% fr.o.m. januari 2025 och hyror med 4,5% fr.o.m. januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	92 569 444	0	0	92 569 444
Upplåtelseavgifter, kr	4 741 882	0	0	4 741 882
Underhållsfond, kr	566 926	0	-13 125	553 801
S:a bundet eget kapital, kr	97 878 252	0	-13 125	97 865 127
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 639 898	-2 243 408	13 125	-12 870 181
Årets resultat, kr	-2 243 408	2 243 408	-628 640	-628 640
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 883 306	0	-615 515	-13 498 821
S:a eget kapital, kr	84 994 946	0	-628 640	84 366 306

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 13 125 kr

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	-12 883 306
Årets resultat, kr	-628 640
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 511 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 125
Balanseras i ny räkning, kr	-13 498 821

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 743 179	7 078 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 670	201 620
Summa Rörelseintäkter		7 754 849	7 279 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 864 575	-5 793 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 653	-81 273
Personalkostnader	Not 6	-201 803	-188 069
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 512 188	-2 012 441
Summa Rörelsekostnader		-6 716 218	-8 075 614
Rörelseresultat		1 038 631	-795 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 665	6 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 672 936	-1 453 818
Summa Finansiella poster		-1 667 271	-1 447 421
Resultat efter finansiella poster		-628 640	-2 243 408
Resultat före skatt		-628 640	-2 243 408
Årets resultat		-628 640	-2 243 408

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	122 425 176	123 937 364
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		122 425 176	123 937 364
Summa Anläggningstillgångar		122 425 176	123 937 364

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	3 496	97 117
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 038 369	2 249 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	353 081	322 420
Summa Kortfristiga fordringar		3 394 946	2 669 515

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	71 031	76 743
Summa Kassa och bank		71 031	76 743

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		125 891 153	126 683 622
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	97 311 326	97 311 326
Fond för yttre underhåll	553 801	566 926
Summa Bundet eget kapital	97 865 127	97 878 252

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 870 181	-10 639 898
Årets resultat	-628 640	-2 243 408
Summa Ansamlad förlust	-13 498 821	-12 883 306

Summa Eget kapital	84 366 306	84 994 946
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 867 500	0
Summa Långfristiga skulder		29 867 500	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 050 000	40 317 500
Leverantörsskulder		463 738	260 736
Skatteskulder	Not 17	75 335	56 057
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	66 411	34 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 001 863	1 019 871
Summa Kortfristiga skulder		11 657 347	41 688 677

Summa Skulder		41 524 847	41 688 677
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		125 891 153	126 683 622
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 038 631	-795 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 512 188	2 012 441
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 512 188	2 012 441
Erhållen ränta	5 665	6 397
Erlagd ränta	-1 664 037	-1 453 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	892 447	-230 967
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-194 856	-46 759
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	227 272	-382 885
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	32 416	-429 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	924 863	-660 611
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-119 821
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-119 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-2 400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-2 400 000
Årets kassaflöde	524 863	-3 180 432
Likvida medel vid årets början	2 221 577	5 402 009
Likvida medel vid årets slut	2 746 440	2 221 577

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	70 år (120 år)
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	avskrivna

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 736 688	4 511 028
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	256 117	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	113 400	0
	Hyror bostäder	1 914 930	1 709 232
	Hyror lokaler	23 046	24 972
	Hyror garage och parkeringsplatser	740 461	749 105
	Hyror förbrukningsbaserad	27 784	2 724
	Hyror informationsöverföring	0	37 200
	Hyror övrigt	13 780	8 800
	Övriga primära intäkter	56 353	79 688
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 882 558	7 122 749
	Avgiftsbortfall	0	-44 940
	Hyresbortfall	-139 379	198
	<i>Summa</i>	-139 379	-44 742
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 743 179	7 078 007

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	11 670	201 620
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 670	201 620

Övriga intäkter: Fg år elstöd och bidrag för laddningsplatser

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-106 861	-100 420
	Snö och halk-bekämpning	-109 745	-71 656
	Reparationer	-190 078	-213 894
	Planerat underhåll	-13 125	-1 085 657
	Försäkringsskador	0	-65 572
	El	-211 598	-191 585
	Uppvärmning	-1 470 812	-1 375 088
	Vatten	-522 660	-546 171
	Sophämtning	-196 042	-160 056
	Fastighetsförsäkring	-216 980	-188 202
	Kabel-TV och bredband	-126 200	-116 336
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-771 525	-752 247
	Förvaltningsavtalskostnader	-231 348	-227 490
	Tomträttsavgäld	-694 600	-694 600
	Övriga driftkostnader	-3 000	-4 858
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 864 575	-5 793 831

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 948	-17 811
Administrationskostnader	-37 360	-10 862
Extern revision	-34 375	-27 500
Medlemsavgifter	-12 981	-9 269
Föreningsverksamhet	-2 744	-3 538
Övriga förvaltningskostnader	-28 245	-12 292
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-137 653	-81 273

Administrationskostnader: i år juristkostnader 2 st hus Övr.förvaltningskostnader: i år engångs start avisering
IMD

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Revisionsarvode	-6 700	-6 000
Övriga arvoden	-162 800	-149 400
Sociala avgifter	-32 303	-32 669
<i>Summa Personalkostnader</i>	-201 803	-188 069

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	984	968
Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 681	5 429
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 665	6 397

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 670 363	-1 453 718
Övriga räntekostnader	-2 573	-100
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 672 936	-1 453 818

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	143 600 913	143 481 092
	Årets investeringar	0	119 821
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	143 600 913	143 600 913
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 663 549	-17 651 108
	Årets avskrivningar	-1 512 188	-2 012 441
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 175 737	-19 663 549
	<i>Utgående redovisat värde</i>	122 425 176	123 937 364
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 621 000	73 234 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	91 125 000	100 083 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	164 746 000	173 317 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 000 000	51 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 000 000	51 000 000

Årets avskrivningar: * År 2023 var sista året för avskrivning för målning á 500 000 kr i 10 år

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	236 037	236 037
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	236 037	236 037
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-236 037	-236 037
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-236 037	-236 037
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	3 496	97 117
	<i>Summa Kundfordringar</i>	3 496	97 117

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 675 409

2 144 834

Övriga fordringar

362 960

105 144

Summa Övriga fordringar

3 038 369

2 249 978

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

353 081

322 420

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

353 081

322 420

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3

41 128

39 861

Bankkonto 7

29 903

36 882

Summa Kassa och bank

71 031

76 743

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,98%	2026-07-30	10 717 500	0
Stadshypotek AB	0,0%	2025-07-30	9 650 000	0
Stadshypotek AB	3,41%	2027-06-30	10 000 000	0
SBAB	3,59%	2029-07-16	9 550 000	400 000
			39 917 500	400 000

Långfristig del

29 867 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

400 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 650 000

Kortfristig del

10 050 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

400 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,51%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31																																													
	<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Räntesats</th><th>Konv.datum</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>2,98%</td><td>2026-07-30</td><td>10 717 500</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>0,0%</td><td>2025-07-30</td><td>9 650 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>3,41%</td><td>2027-06-30</td><td>10 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SBAB</td><td>3,59%</td><td>2029-07-16</td><td>9 550 000</td><td>400 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>39 917 500</td><td>400 000</td></tr><tr><td></td><td>Nästa års amortering av långfristig skuld</td><td></td><td>400 000</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Lån som ska konverteras inom ett år</td><td></td><td>9 650 000</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Kortfristig del</td><td></td><td>10 050 000</td><td></td></tr></table>	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek AB	2,98%	2026-07-30	10 717 500	0	Stadshypotek AB	0,0%	2025-07-30	9 650 000	0	Stadshypotek AB	3,41%	2027-06-30	10 000 000	0	SBAB	3,59%	2029-07-16	9 550 000	400 000				39 917 500	400 000		Nästa års amortering av långfristig skuld		400 000			Lån som ska konverteras inom ett år		9 650 000			Kortfristig del		10 050 000		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering																																											
Stadshypotek AB	2,98%	2026-07-30	10 717 500	0																																											
Stadshypotek AB	0,0%	2025-07-30	9 650 000	0																																											
Stadshypotek AB	3,41%	2027-06-30	10 000 000	0																																											
SBAB	3,59%	2029-07-16	9 550 000	400 000																																											
			39 917 500	400 000																																											
	Nästa års amortering av långfristig skuld		400 000																																												
	Lån som ska konverteras inom ett år		9 650 000																																												
	Kortfristig del		10 050 000																																												
Not 17	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31																																												
	<table><tr><td>Skatteskulder</td><td>75 335</td><td>56 057</td></tr><tr><td>Summa Skatteskulder</td><td>75 335</td><td>56 057</td></tr></table>	Skatteskulder	75 335	56 057	Summa Skatteskulder	75 335	56 057																																								
Skatteskulder	75 335	56 057																																													
Summa Skatteskulder	75 335	56 057																																													
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31																																												
	<table><tr><td>Övriga skulder</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Momsskuld</td><td>16 779</td><td>0</td></tr><tr><td>Källskatt</td><td>25 784</td><td>23 625</td></tr><tr><td>Övriga kortfristiga skulder</td><td>23 848</td><td>10 888</td></tr><tr><td>Summa Övriga skulder</td><td>66 411</td><td>34 513</td></tr></table>	Övriga skulder			Momsskuld	16 779	0	Källskatt	25 784	23 625	Övriga kortfristiga skulder	23 848	10 888	Summa Övriga skulder	66 411	34 513																															
Övriga skulder																																															
Momsskuld	16 779	0																																													
Källskatt	25 784	23 625																																													
Övriga kortfristiga skulder	23 848	10 888																																													
Summa Övriga skulder	66 411	34 513																																													
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31																																												
	<table><tr><td>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Förutbetalda hyror och avgifter</td><td>564 185</td><td>524 095</td></tr><tr><td>Upplupna räntekostnader</td><td>197 815</td><td>188 916</td></tr><tr><td>Övriga upplupna kostnader</td><td>239 863</td><td>306 860</td></tr><tr><td>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td><td>1 001 863</td><td>1 019 871</td></tr></table>	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			Förutbetalda hyror och avgifter	564 185	524 095	Upplupna räntekostnader	197 815	188 916	Övriga upplupna kostnader	239 863	306 860	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 001 863	1 019 871																															
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																															
Förutbetalda hyror och avgifter	564 185	524 095																																													
Upplupna räntekostnader	197 815	188 916																																													
Övriga upplupna kostnader	239 863	306 860																																													
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 001 863	1 019 871																																													

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rödbý för år 2024.

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 2024 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 beslut 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. Risker 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ort och dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Christopher Wärnhjelm
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Rödby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PHILIP ROY WHITTALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:19:10



GEORGIOS TSIROYANNIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:03:45



MEKONEN GHEBRESILASIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:54:15



NEVIN ERDEMGÜR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:49:54



WANDA PAWLAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:24:38



ANN-CATRINE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 11:02:39



CHRISTOPHER WÄRNHJELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:49:24



BENJAMIN HENRIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:23:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Rödby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTOPHER WÄRNHJELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:47:08



BENJAMIN HENRIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:26:47



HSB – där möjligheterna bor