



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Rödby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödbby med säte i Stockholm org.nr. 716421-5795 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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

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)	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	Fr.o.m.	T.o.m.
Philip Roy Whittall	Ordförande	2022-05-10	
Pirjo Idris	Ledamot	2013-06-05	2023-06-07
Georgios Tsiroyannis	Ledamot	2023-06-07	
Nevin Erdemgür	Ledamot	2016-05-01	
Mekonen Ghebresilasie	Ledamot	2020-08-12	
Seradji Parzin	Ledamot	2019-05-16	
Susanna Edlind	Ledamot	2020-09-24	
Wanda Pawlak	Suppleant	2023-06-07	
Anette Johansson	Suppleant	2022-05-10	
Patrik Karlsson	Suppleant	2021-06-04	

Styrelsen har under året hållit 21 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-25.

Arsavgifter

Under året har årsavgifterna och garagehyrorna höjts med 5 %.

Hyror

Överenskommen höjning med hyresgästföreningen blev 6,55% fr.o.m. november 2023 för samtidig justering av 2022 samt 2023. Noteras att hyran är exklusive varmvatten.

Genomfört planerat underhåll och åtgärder under verksamhetsåret

- Bytt ut termostaterna i kvarstående hus från 2022. Alla hus är klara nu.
- Genomgång av samtliga elskåp för att eliminera risken för kortslutning och elavbrott i området.
- Skadedjurbekämpning i soploker och hus. Bytt ut en sopbehållare till hård plast. Klätt in sopmolkerna utvändigt med aluminium.
- 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.
- Fortsatt med förberedelserna för IMD. Förhandlingen med hyresgästföreningen är klar. Debitering av individuell varmvattenförbrukning ska börja gälla fr.o.m. november 2023 för både hyresgäster och medlemmar. Avisering sätts i gång så fort de administrativa och tekniska detaljerna är klara.
- Start av nytt bredband med Stockholms Stadsnät. Installationen blev klar och driftsatt i slutet av augusti 2023.

- Fortsatt se över behovet av stamspolning och rensning av ventilationskanaler
- Mindre underhåll i några hyreshus, så som utbyte av vitvaror, köksskåp, sanitetsarbeten
- Omläggning av markplattor utanför hus 299

Övriga väsentliga händelser

- Amorterat 2,5 mkr på ett av lånen på Handelsbanken
- Varmvattenläckage i en kryppgrund vid hus 265 upptäcktes och åtgärdades. Översyn av samtliga kryppgrunder är gjorda för att eliminera andra läckage. Det bestämdes också att översyn ska fr.o.m. nu göras löpande varje år.
- Vattenskada i hus 227. Efter termostatsbyte 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.
- Utbetalning av el stöd från Skatteverket med 40 025 kr för elförbrukningen under 1 oktober 2021 till 30 september 2022.
- Utbetalning av bidrag från Naturvårdsverket med 149 774 kr för installation av 20 laddnings platser.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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

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

- Årsavgifterna höjs med 5 % fr.o.m. januari 2024
- Hyresförhandling med hyresgästföreningen avseende år 2024
- Starta avisering av varmvatten till varje lägenhet efter dess egen varmvattenkonsumtion
- Se över behovet av stamspolning och rensning av ventilationskanaler/sotning
- Översyn kryppgrund
- Översyn utemiljö
- Gemensam städdag

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	230	205	222	211	221
Skuldsättning, kr/kvm	4 714	5 055	5 102	5 153	5 201
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 774	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	247	227	218	217	185
Årsavgifter, kr/kvm	646	624	624	610	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	62	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	844	805	799	810	786
Nettoomsättning, tkr	7 078	6 787	6 746	6 840	6 639
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 243	-1 209	-618	-2 282	-570
Soliditet, %	67	66	67	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 2022-2019 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 2022-2019 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.

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

Justerat för årets avskrivningar är årets resultat -231 tkr.

Den största posten som belastar årets resultat negativt är räntekostnaderna med -1 454 tkr p.g.a. de allmänna räntehöjningarna under året.

Föreningens nyckeltal på flerårsöversikt skiljer sig dock inte mycket från de tidigare åren och föreningen har dessutom fortsatt stark likviditet fastän en amortering på 2,5 genomfördes i början av året.

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	0	566 926
S:a bundet eget kapital, kr	97 878 252	0	0	97 878 252
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 430 563	-1 209 335	0	-10 639 898
Årets resultat, kr	-1 209 335	1 209 335	-2 243 408	-2 243 408
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 639 898	0	-2 243 408	-12 883 306
S:a eget kapital, kr	87 238 354	0	-2 243 408	84 994 946

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-10 639 898
Årets resultat, kr	-2 243 408
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 883 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 883 306
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 078 007	6 777 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	201 620	9 563
Summa Rörelseintäkter		7 279 627	6 786 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 793 831	-5 195 772
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 273	-66 810
Personalkostnader	Not 6	-188 069	-174 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 012 441	-2 009 707
Summa Rörelsekostnader		-8 075 614	-7 446 931
Rörelseresultat		-795 987	-660 247
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 397	18 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 453 818	-567 295
Summa Finansiella poster		-1 447 421	-549 089
Resultat efter finansiella poster		-2 243 408	-1 209 335
Resultat före skatt		-2 243 408	-1 209 335
Årets resultat		-2 243 408	-1 209 335

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	123 937 364	125 829 984
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		123 937 364	125 829 984
Summa Anläggningstillgångar		123 937 364	125 829 984

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	97 117	3 743
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 249 978	3 055 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	322 420	379 310
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 669 515	3 438 958

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	76 743	2 440 974
<i>Summa Kassa och bank</i>		76 743	2 440 974
Summa Omsättningstillgångar		2 746 258	5 879 932

Summa Tillgångar

126 683 622 131 709 916

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

97 311 326

97 311 326

Fond för yttre underhåll

566 926

566 926

Summa Bundet eget kapital

97 878 252

97 878 252

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-10 639 898

-9 430 563

Årets resultat

-2 243 408

-1 209 335

Summa Ansamlad förlust

-12 883 306

-10 639 898

Summa Eget kapital

84 994 946

87 238 354

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

0

9 650 000

Summa Långfristiga skulder

0

9 650 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

40 317 500

33 067 500

Leverantörsskulder

260 736

235 723

Skatteskulder

Not 16

56 057

42 762

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

34 513

38 890

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 019 871

1 436 687

Summa Kortfristiga skulder

41 688 677

34 821 562

Summa Skulder

41 688 677

44 471 562

Summa Eget kapital och skulder

126 683 622

131 709 916

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-795 987	-660 246
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 012 441	2 009 707
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 012 441	2 009 707
------------------	------------------

Erhållen ränta	6 397	18 206
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-1 453 818	-503 206
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-230 967	864 461
-----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-46 759	-16 021
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-382 885	462 483
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-429 644	446 462
-----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-660 611	1 310 923
-----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-119 821	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119 821	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 400 000	-399 375
--	------------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 400 000	-399 375
--	-------------------	-----------------

Årets kassaflöde

-3 180 432	911 548
-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	5 402 009	4 490 461
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 221 577	5 402 009
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

71 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 511 028	4 296 240
	Hyror bostäder	1 709 232	1 709 232
	Hyror lokaler	24 972	24 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	749 105	715 200
	Hyror förbrukningsbaserad	2 724	0
	Hyror informationsöverföring	37 200	0
	Hyror övrigt	8 800	7 720
	Övriga primära intäkter	79 688	61 449
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 122 749	6 814 321
	Avgiftsbortfall	-44 940	-37 200
	Hyresbortfall	198	0
	<i>Summa</i>	-44 742	-37 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 078 007	6 777 121
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	201 620	9 563
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	201 620	9 563
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-100 420	-108 341
	Snö och halk-bekämpning	-71 656	-71 656
	Reparationer	-213 894	-167 224
	Planerat underhåll	-1 085 657	-931 289
	Försäkringsskador	-65 572	-15 087
	EI	-191 585	-250 924
	Uppvärmning	-1 375 088	-1 245 271
	Vatten	-546 171	-420 250
	Sophämtning	-160 056	-133 319
	Fastighetsförsäkring	-188 202	-178 538
	Kabel-TV och bredband	-116 336	-62 527
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-752 247	-718 794
	Förvaltningsavtalskostnader	-227 490	-218 068
	Tomträttsavgäld	-694 600	-654 500
	Övriga driftkostnader	-4 858	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 793 831	-5 175 788

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 811	-26 613
	Administrationskostnader	-10 862	-11 424
	Extern revision	-27 500	-23 125
	Medlemsavgifter	-9 269	-11 125
	Föreningsverksamhet	-3 538	0
	Övriga förvaltningskostnader	-12 292	-14 507
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 273	-86 794
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-149 400	-137 850
	Sociala avgifter	-32 669	-30 792
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-188 069	-174 642
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	968	1 211
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 429	16 995
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 397	18 206
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 453 718	-567 075
	Övriga räntekostnader	-100	-220
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 453 818	-567 295

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	143 481 092	143 481 092
	Årets investeringar	119 821	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	143 600 913	143 481 092
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 651 108	-15 650 649
	Årets avskrivningar	-2 012 441	-2 000 459
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-19 663 549	-17 651 108
	Utgående redovisat värde	123 937 364	125 829 984
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 234 000	73 234 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	100 083 000	100 083 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	173 317 000	173 317 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 000 000	51 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	51 000 000	51 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	0	236 037
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	0	236 037
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	0	-226 789
	Årets avskrivningar	0	-9 248
	Summa Ackumulerade avskrivningar	0	-236 037
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	97 117	3 743
	Summa Kundfordringar	97 117	3 743

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	Övriga fordringar				
	Avräkningskonto HSB	2 144 834	2 961 035		
	Övriga fordringar	105 144	94 870		
	Summa Övriga fordringar	2 249 978	3 055 905		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	322 420	379 310		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	322 420	379 310		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	Kassa och bank				
	SBAB	39 861	2 436 631		
	Handelsbanken	36 882	4 343		
	Summa Kassa och bank	76 743	2 440 974		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	4,74%	2024-04-02	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,85%	2024-02-02	10 717 500	0
	Stadshypotek AB	3,13%	2024-07-30	9 650 000	0
	SBAB	4,83%	2024-12-16	9 950 000	0
				40 317 500	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			40 317 500	
	Kortfristig del			40 317 500	
Not 16	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31		
	Skatteskulder				
	Skatteskulder	56 057	42 762		
	Summa Skatteskulder	56 057	42 762		
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	Övriga skulder				
	Momsskuld	0	15 255		
	Källskatt	23 625	21 735		
	Övriga kortfristiga skulder	10 888	1 900		
	Summa Övriga skulder	34 513	38 890		

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	524 095	559 933
	Upplupna räntekostnader	188 916	92 089
	Övriga upplupna kostnader	306 860	784 665
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 019 871	1 436 687

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 Bostadsrättsföreningen Rödbý, org. nr 716421-5795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödbý för år 2023.

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 2023 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 uppger, 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 Bostadsrättsföreningen Rödby för år 2023 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 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 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 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Christopher Wärnhjelm
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Rödby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PHILIP ROY WHITTALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:17:27



GEORGIOS TSIROYANNIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:17:44



MEKONEN GHEBRESILASIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:56:57



NEVIN ERDEMGÜR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:36:54



SERADJI PARZIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 22:17:22



SUSANNA EDLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:54:33



CHRISTOPHER WÄRNHJELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:17:27



BENJAMIN HENRIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:58:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Rödby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTOPHER WÄRNHJELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:20:15



BENJAMIN HENRIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:59:55

