



Org Nr: 769616-3463

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Org.nr: 769616-3463

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten "Gäddan" i "Tyresö" kommun.

Styrelsen har sitt säte i "Stockholms" län, "Tyresö" kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	72	5 468
Parkeringar och garageplatser	66	

Föreningens fastighet är byggd år 2012-2013. Värdeår 2013.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit förändrats med 3 %. From 1 juli 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Mark & Trädgård	Under 2021 kommer vi att göra en trevlig uppfräschning av vår gemensamma mark- och trädgårdsmiljö.
2021-2022	Mark & Trädgård	För att vi som bor i föreningen ska kunna ha en gemensam träffpunkt, tar vi bort sandlådan mellan husen 19-21 och 23-25. På samma plats placerar vi istället ut nya bord och bänkar. Detta projekt kommer att pågå under 2021/2022.
Q1 - Q2	Ombyggnad	För information, kommer Tyresö Sporthall att göra en utbyggnad i sin fastighet för att göra plats för nya padelbanor.
Ej tids-bestämt	Mark	Vi har påbörjat ett projekt med att ta fram ett bra underlag, som ska ligga till grund för om föreningen i framtiden ska installera laddstolpar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Mark	För att underlätta under vintersäsongen, har vi tagit bort parkeringsplats nr 27, för att kunna hantera snöröjningen på ett mer effektivt och smidigare sätt.
2020	Fastighet	Nya stuprör är uppsatta på våra sophus.
2020	Fastighet	Montering av autoöppning för permobil i förrådet, port 23.
2020	Fastighet	Storstädning i alla trapphus genomfördes i juni.
2020	Fastighet	Godkänd KIWA besiktning av hissar samt garageporten.
2020	Trädgård	Julgranar (2 st) med belysning på våra gårdar (dec-jan).
2020	Fastighet	Utförd brandtillsyn av Södertörns Brandförsvärsförbund utan anmärkning.
2020	Fastighet	Montering av säkringar i våra belysningsstolpar (18 st).
2020	Fastighet	Utförd OVK-besiktning utan anmärkningar.
2020	Fastighet	HLR-väskor är uppsatta på vån -1, i port 17, 21 och 25.

A



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Övriga väsentliga händelser

För att värna om att våra medlemmars trygghet, har vi köpt in tre hjärtstartare. Dessa är uppsatta på väggen på våning -1 i port 17, 21 samt 25. När restriktionerna kring Corona har förändrats, kommer vi kunna erbjuda ett antal platser för de boende som vill vara med på en HLR-kurs, som kommer att hållas lokalt i Tyresö.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Vid stämman deltog 16 personer som var röstberättigade och fem biträden. En fullmakt har lämnats in.

Pga den rådande situationen i samhället med Covid-19 och Corona, beslöt vi att hålla stämman i föreningens garage där vi kunde hålla avstånd. Stämмоordförande Hans Jansson från HSB, genomförde en förkortad stämma.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anniqa Jardéus Forsberg	Ordförande/Ledamot
Gunilla Nilsson	Ledamot
Stefan Hagström	Ledamot
Åke Pearson	Ledamot
Bengt Sandström	Ledamot
Alexandra Aspberg	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anniqa Jardéus Forsberg	Ordförande/Ledamot
Gunilla Nilsson	Ledamot
Stefan Hagström	Ledamot
Åke Pearson	Ledamot
Bengt Sandström	Ledamot
Alexandra Aspberg	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anniqa Jardéus Forsberg och Gunilla Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inkl. årsmötet.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anniqa Jardéus Forsberg samt Bengt Sandström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Magnus Bergman Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Anniqa Jardéus Forsberg.

Valberedning

Valberedningen består av Birgitta Eriksson och Rolf Ledin.

h



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-01-21 – 2019-01-24.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker. Under ledning av Johan Lindén, Finansspecialist Brf HSB Stockholm, har vi gått igenom Brf Rödingens sparande, kassaflöde och andra väsentliga nyckeltal gällande vår förening. Vi jobbar aktivt med att se över alla avtal med de leverantörer som vi har anlitat, för att hålla kostnaderna på en bra nivå.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. Vi har bland annat tecknat avtal med leverantörer (bla städ och el) som löpande arbetar med hållbarhet och miljö.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. Styrelsen arbetar aktivt med att få de boende att känna sig trygga och att de får hjälp både av oss och HSB med olika frågor. Det är viktigt att vi i styrelsen arbetar tillsammans med våra medlemmar, för att på så sätt få ett lugnt och härligt område att bo och vistas i. Vårt mål är att hålla alla medlemmar informerade om beslut eller planering som rör föreningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 105 (105) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 7 (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

hå



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	695	685	685	685	685
Totala intäkter kr/kvm*	797	784	787	788	785
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	190	199	193	148	148
Belåning, kr/kvm	9 858	10 059	10 155	10 198	10 241
Räntekänslighet	14%	15%	15%	15%	15%
Totala driftkostnader kr/kvm	538	518	489	445	430
Energikostnader kr/kvm	145	161	162	146	148

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 614	4 575	4 555	4 636	4 622
Resultat efter finansiella poster	-639	-459	-483	-701	-680
Soliditet	72%	72%	72%	72%	72%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

hw



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		4 614 044
Rörelsekostnader	-	4 883 225
Finansiella poster	-	370 312
Årets resultat		-639 493
Planerat underhåll	+	198 004
Avskrivningar	+	1 477 987
Årets sparande		1 036 497
Årets sparande per kvm total yta		190

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 640 000	0	1 699 257	-5 205 991	-459 154
Reservering till fond 2020			699 000	-699 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-198 003	198 003	
Balanserad i ny räkning				-459 154	459 154
Årets resultat					-639 493
Belopp vid årets slut	148 640 000	0	2 200 254	-6 166 142	-639 493

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 665 145
Årets resultat	-639 493
Reservering till underhållsfond	-699 000
Ianspråktagande av underhållsfond	198 003
Summa till stämmans förfogande	-6 805 636

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-6 805 636
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Rödningen i Tyresö**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 614 044	4 575 498
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 026 897	-2 849 835
Övriga externa kostnader	Not 3	-145 258	-130 085
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-233 083	-216 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 477 987	-1 478 306
Summa rörelsekostnader		-4 883 225	-4 674 904
Rörelseresultat		-269 181	-99 406
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 847	9 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-380 159	-369 560
Summa finansiella poster		-370 312	-359 748
Årets resultat		-639 493	-459 154

W

**HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	195 049 103	196 514 128
Inventarier och maskiner	Not 8	1	12 963
		<u>195 049 104</u>	<u>196 527 091</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>195 049 604</u>	<u>196 527 591</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	800
Övriga fordringar	Not 10	1 466 785	1 743 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	220 021	215 281
		<u>1 686 806</u>	<u>1 959 081</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	6 251	239 532
Summa omsättningstillgångar		<u>3 693 057</u>	<u>4 198 613</u>
Summa tillgångar		<u>198 742 661</u>	<u>200 726 204</u>

R

**HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	148 640 000	148 640 000
Yttre underhållsfond	2 200 254	1 699 257
	<u>150 840 254</u>	<u>150 339 257</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 166 142	-5 205 991
Årets resultat	-639 493	-459 154
	<u>-6 805 636</u>	<u>-5 665 145</u>
Summa eget kapital	<u>144 034 618</u>	<u>144 674 112</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 36 543 400	54 199 000
	<u>36 543 400</u>	<u>54 199 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 17 355 600	800 000
Leverantörsskulder	98 597	242 632
Skatteskulder	708	716
Övriga skulder	Not 16 0	40 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 709 738	769 395
	<u>18 164 643</u>	<u>1 853 093</u>
Summa skulder	<u>54 708 043</u>	<u>56 052 093</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>198 742 661</u>	<u>200 726 204</u>

**HSB Bostadsrättsförening Rödningen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-639 493	-459 154
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 477 987	1 478 306
Kassaflöde från löpande verksamhet	838 494	1 019 152
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	67 713	-104 672
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-244 050	69 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	662 157	984 322
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 100 000	-523 525
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 000	-523 525
Årets kassaflöde	-437 843	460 797
Likvida medel vid årets början	3 910 357	3 449 560
Likvida medel vid årets slut	3 472 514	3 910 357

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

M



HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

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 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 740 kr.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Tyradal 1 Mark AB av Tyradal Holding AB som ägde fastigheten Tyresö Gäddan 13 i Tyresö för 15 549 909 kr. Tyradal Mark AB sålde fastigheten för 14 024 410 kr till föreningen.

I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 457 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Rödningen i Tyresö**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	3 799 572	3 743 368
Individuell mätning el	190 119	215 102
Individuell mätning vatten	76 878	81 278
Hyror	390 876	396 002
Bredband	156 672	157 024
Övriga intäkter	10 637	13 033
Bruttoomsättning	<u>4 624 754</u>	<u>4 605 807</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 710	-30 309
	4 614 044	4 575 498
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetskötsel och lokalvård	674 627	530 283
Reparationer	355 141	333 313
El	422 303	508 523
Uppvärmning	361 474	400 226
Vatten	276 591	267 096
Sophämtning	114 534	137 768
Fastighetsförsäkring	42 149	38 318
Kabel-TV och bredband	185 069	176 384
Fastighetskatt och fastighetsavgift	12 390	12 390
Förvaltningsarvoden	369 830	359 468
Övriga driftkostnader	14 785	16 797
Planerat underhåll	198 004	69 270
	3 026 897	2 849 835
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	16 986	38 317
Förbrukningsinventarier och varuinköp	76 885	9 403
Administrationskostnader	21 876	45 257
Extern revision	10 500	10 025
Konsultkostnader	0	12 263
Medlemsavgifter	19 012	14 820
	145 258	130 085
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	134 200	134 000
Revisionsarvode	5 000	4 650
Övriga arvoden	13 000	13 500
Sociala avgifter	32 126	41 129
Övriga personalkostnader	48 757	23 400
	233 083	216 679
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	600	512
Ränteintäkter HSB placeringskonto	202	201
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 978	9 004
Övriga ränteintäkter	67	94
	9 847	9 812
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	379 052	368 460
Övriga räntekostnader	1 107	1 100
	380 159	369 560

m

**HSB Bostadsrättsförening Rödningen i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 803 000	175 803 000
Ingående anskaffningsvärde mark	29 481 000	29 481 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 284 000	205 284 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 769 872	-7 304 529
Årets avskrivningar	-1 465 025	-1 465 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 234 897	-8 769 872
Utgående redovisat värde	195 049 103	196 514 128
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 239 000	1 239 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	94 839 000	94 839 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	64 816	64 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 816	64 816
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-51 853	-38 890
Årets avskrivningar	-12 962	-12 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 815	-51 853
Bokfört värde	1	12 963
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	522	72 175
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 264 371	1 469 135
Placeringskonto HSB Stockholm	201 892	201 690
	1 466 785	1 743 000
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	218 407	213 642
Upplupna intäkter	1 614	1 639
	220 021	215 281

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

Handwritten mark

**HSB Bostadsrättsförening Rödningen i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
	2 000 000	2 000 000			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	49	49			
Handelsbanken	0	235 500			
Nordea	6 202	3 983			
	6 251	239 532			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	398295	0,69%	2023-12-01	17 404 400	400 000
Stadshypotek AB	407959	0,76%	2024-01-30	19 939 000	400 000
Stadshypotek AB	408633	0,39%	2021-04-28	16 555 600	400 000
				53 899 000	1 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 899 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 543 400
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				56 644 000	56 644 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				17 355 600	800 000
				17 355 600	800 000
Varav amortering				1 200 000	800 000
Not 16 Övriga skulder					
Källskatt				0	40 350
				0	40 350
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				48 803	57 448
Förutbetalda hyror och avgifter				365 161	377 835
Övriga upplupna kostnader				295 774	334 112
				709 738	769 395

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

nr



HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 25/3-2021

Alexandra Aspberg

Annika Jardeus Forsberg

Bengt Erik Sandström

Gunilla Nilsson

Stefan Hagström

Åke Pearson

Vår revisionsberättelse har 2021-04-02 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödingen i Tyresö, org.nr. 769616-3463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödingen i Tyresö för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rödingen i Tyresö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2/4-2021

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Bergman
Av föreningen vald revisor