



Org Nr: 769616-3463

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Org.nr: 769616-3463

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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, Tyresö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	72	5 468
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	66	0

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 oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
20-22 januari 2020	Fastighet	OVK-besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll) ska utföras i samtliga lägenheter.
2:a kvartalet 2020	Mark & Trädgård	Jordförbättring i våra rabatter.
2:a kvartalet 2020	Mark & Trädgård	Stämna av med HSB Mark & trädgård, av vad som behöver åtgärdas med föreningens buskar, träd, blommor och allmänna utrymmen på våra gårdar.
3:e kvartalet 2020	Mark & Trädgård	Förbereda i marken, för att kunna sätta ner granar mellan husen, med belysning i december 2020.
Ej bestämt	Fastighet	Uppfräschning av våra entréer och trapphus.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödningen i Tyresö

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
21-24 januari 2019	Fastighet	5-års besiktning (3 st fastigheter)
1 februari 2019	Fastighet	Portkoderna vid entrédörrarna tas bort
18-20 februari 2019	Fastighet	Tätning och rörgenomgång i lägenheterna
20-25 februari 2019	Fastighet	LW-plåt tätar balkongtak
16-17 maj 2019	Fastighet	Storstädning samt ytbehandling i garaget
17 maj 2019	Mark & Trädgård	Rengöring och säkerhetsbesiktning av områdets sandlådor
Juni/juli 2019	Fastighet	Nytt elavtal med Luleå Energi och el som är märkt med Naturskyddsförningens märkning Bra Miljöval
2 december 2019	Fastighet	Tvättstugan stängs varje kväll mellan kl. 22-07

Övriga väsentliga händelser

Vi i styrelsen arbetar aktivt för att våra medlemmar ska känna sig trygga och trivas i vår förening.

För att öka samvaron och för att vi ska lära känna varandra lite bättre, har vi under året anordnat två uppskattade aktiviteter - ett grillparty på gården (24/8) samt en adventsfika (30/11).

Innan första advent, gjorde vi även lite fint med julpynt i våra trapphus.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 31 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-07 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Roll

Anniqa Jardéus Forsberg	Ledamot
Gunilla Nilsson	Ledamot
Stefan Hagström	Ledamot
Bengt Sandström	Ledamot
Åke Pearson	Ledamot
Pippi Bustamante	HSB-Ledamot

Styrelsen har under 2019-05-08 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Roll

Alexandra Aspberg	HSB-ledamot
Anniqa Jardéus Forsberg	Ledamot
Bengt Erik Sandström	Ledamot
Gunilla Nilsson	Ledamot
Stefan Hagström	Ledamot
Åke Pearson	Ledamot



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Hagström, Åke Pearson och Bengt Sandström.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda ordinarie styrelsemöten + 1 st protokoll från årsmötet 7 maj 2019.

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.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig 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

En förenings ekonomi påverkas självklart av både dess intäkter och kostnader. Det är otroligt viktigt att arbeta kontinuerligt och långsiktigt med båda delarna.

Därför har styrelsen tillsammans med HSB Analys- & Ekonomi, arbetat fram en långsiktig samt hållbar analys av föreningens ekonomi nu och för framtiden, i en 10-års period. Detta för att vi ska kunna se till att föreningen sparar för framtida underhåll, ser över våra löpande intäkter/kostnader samt följer med i den ekonomiska utvecklingen.

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Vi som förening, vill så klart bidra till att göra miljön bättre. Under sommaren 2019, tecknade vi ett nytt elavtal med Luleå Energi och har valt Naturskyddsföreningens märkning av Bra Milöval.

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Styrelsen lägger stor vikt på att de boende ska känna sig säkra och trygga i vårt fina område.

Medlemmarna kan höra av sig till oss med frågor som rör den egna lägenheten, fastigheterna eller våra gemensamma utrymmen. Vi lägger också upp aktuell information på föreningens egna hemsida.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 105 (105) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018).
Under året har 3 (7) överlåtelse skett. X



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödningen i Tyresö

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	685	685	685	685	685
Totala intäkter kr/kvm	837	833	848	845	845
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	199	193	148	148	138
Belåning, kr/kvm	10 059	10 155	10 198	10 241	10 285
Räntekänslighet	15%	15%	15%	15%	15%
Drift och underhåll kr/kvm	509	463	456	443	386
Energikostnader kr/kvm	161	162	146	148	131

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. 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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. X



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödningen i Tyresö

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 575	4 555	4 636	4 622	4 622
Resultat efter finansiella poster	-459	-483	-701	-680	-722
Soliditet	72%	72%	72%	72%	72%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		4 575 498
Rörelsekostnader	-	4 674 904
Finansiella poster	-	359 748
Årets resultat		-459 154
Planerat underhåll	+	69 270
Avskrivningar	+	1 478 306
Årets sparande		1 088 422

Årets sparande per kvm total yta 199

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 640 000	0	1 413 527	-4 436 964	-483 297
Reservering till fond 2019			355 000	-355 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-69 270	69 270	
Balanserad i ny räkning				-483 297	483 297
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-459 154
Belopp vid årets slut	148 640 000	0	1 699 257	-5 205 991	-459 154

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 920 261
Årets resultat	-459 154
Reservering till underhållsfond	-355 000
Ianspråktagande av underhållsfond	69 270
Summa till stämmans förfogande	-5 665 145

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 665 145
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 575 498	4 554 991
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 849 835	-2 590 104
Övriga externa kostnader	Not 3	-130 085	-201 828
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-216 679	-197 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 478 306</u>	<u>-1 477 987</u>
Summa rörelsekostnader		-4 674 904	-4 467 121
Rörelseresultat		-99 406	87 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 812	5 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-369 560</u>	<u>-576 328</u>
Summa finansiella poster		-359 748	-571 167
Årets resultat		-459 154	-483 297

**HSB Bostadsrättsförening Rödningen i Tyresö**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	148 640 000	148 640 000
Yttre underhållsfond	<u>1 699 257</u>	<u>1 413 527</u>
	150 339 257	150 053 527
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 205 991	-4 436 964
Årets resultat	<u>-459 154</u>	<u>-483 297</u>
	-5 665 145	-4 920 261
Summa eget kapital	<u>144 674 112</u>	<u>145 133 266</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>54 199 000</u>	<u>55 186 425</u>
	54 199 000	55 186 425
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 800 000	336 100
Leverantörsskulder	242 632	183 475
Skatteskulder	716	13 159
Övriga skulder	Not 16 40 350	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>769 395</u>	<u>786 616</u>
	1 853 093	1 319 350
Summa skulder	<u>56 052 093</u>	<u>56 505 775</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>200 726 204</u>	<u>201 639 041</u>

**HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-459 154	-483 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 478 306	1 477 987
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 019 152	994 690
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 672	-26 418
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	69 843	-26 040
Kassaflöde från löpande verksamhet	984 322	942 232
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-523 525	-236 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-523 525	-236 100
Årets kassaflöde	460 797	706 132
Likvida medel vid årets början	3 449 560	2 743 427
Likvida medel vid årets slut	3 910 357	3 449 560

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



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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 innebär 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** **2019-01-01** **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	3 743 368	3 743 376
Årsavgifter el	215 102	185 073
Årsavgifter vatten	81 278	70 461
Hyror	396 002	394 300
Bredband	157 024	156 672
Övriga intäkter	13 033	23 219
Bruttoomsättning	<u>4 605 807</u>	<u>4 573 101</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-30 309</u>	<u>-18 110</u>
	4 575 498	4 554 991

Not 2 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	530 283	391 868
Reparationer	333 313	256 140
El	508 523	503 578
Uppvärmning	400 226	399 888
Vatten	267 096	237 169
Sophämtning	137 768	136 062
Fastighetsförsäkring	38 318	35 250
Kabel-TV och bredband	176 384	176 474
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	12 390	12 140
Förvaltningsarvoden	359 468	363 929
Övriga driftkostnader	16 797	17 024
Planerat underhåll	69 270	60 582
	<u>2 849 835</u>	<u>2 590 104</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Bevakningskostnader	38 317	1 181
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 403	141 203
Administrationskostnader	45 257	31 468
Extern revision	10 025	10 000
Konsultkostnader	12 263	3 156
Medlemsavgifter	14 820	14 820
	<u>130 085</u>	<u>201 828</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	134 000	112 000
Revisionsarvode	4 650	4 000
Övriga arvoden	13 500	13 500
Sociala avgifter	41 129	37 547
Övriga personalkostnader	23 400	30 156
	<u>216 679</u>	<u>197 203</u>

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	512	849
Ränteintäkter HSB placeringskonto	201	201
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 004	3 835
Övriga ränteintäkter	94	276
	<u>9 812</u>	<u>5 161</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	368 460	575 117
Övriga räntekostnader	1 100	1 211
	<u>369 560</u>	<u>576 328</u>



HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	-7 304 529	-5 839 505
Årets avskrivningar	-1 465 343	-1 465 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 769 872	-7 304 529
Utgående redovisat värde	196 514 128	197 979 471
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 239 000	1 214 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 600 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	94 839 000	79 214 000
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	-38 890	-25 927
Årets avskrivningar	-12 963	-12 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 853	-38 890
Bokfört värde	12 963	25 926
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	72 175	192
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 469 135	1 242 630
Placeringskonto HSB Stockholm	201 690	201 488
	1 743 000	1 444 310

**HSB Bostadsrättsförening Rödningen i Tyresö****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	213 642	177 600
Upplupna intäkter	1 639	1 639
	<u>215 281</u>	<u>179 239</u>

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	49	0
Handelsbanken	235 500	0
Nordea	3 983	5 442
	<u>239 532</u>	<u>5 442</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	347005	0,40%	2020-04-28	16 955 600	400 000
Stadshypotek	398295	0,69%	2023-12-01	17 804 400	400 000
Swedbank hypotek	2853328306	1,09%	2020-01-24	18 200 000	0
Swedbank hypotek	2854542715	1,09%	2020-01-24	2 039 000	0
				<u>54 999 000</u>	<u>800 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 54 199 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 999 000

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 56 644 000 56 644 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	800 000	336 100
	<u>800 000</u>	<u>336 100</u>

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	40 350	0
	<u>40 350</u>	<u>0</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	57 448	53 643
Förutbetalda hyror och avgifter	377 835	380 660
Övriga upplupna kostnader	334 112	352 313
	<u>769 395</u>	<u>786 616</u>

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 10/4 2020


Alexandra Aspberg


Annika Jardéus Forsberg

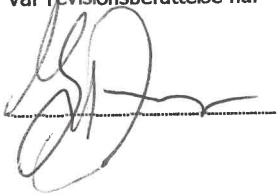

Bengt Erik Sandström

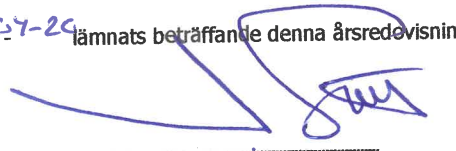

Gunilla Nilsson


Stefan Hagström


Åke Pearson

Vår revisionsberättelse har 2020-07-29 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed
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 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

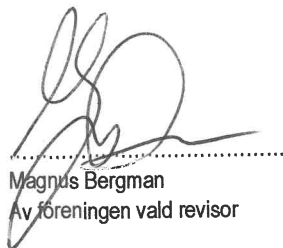
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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.

Tyresö den 20/4 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Magnus Bergman
Av föreningen vald revisor