





HSB BRF RÖDINGEN

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

  Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rödingen, Tyresö

Dagordning till ordinarie Årsstämma 2018

HSB Brf Rödingen kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum: 8 maj 2018
Tid: kl 18.30. Kaffe och smörgås/bulle serveras från kl. 18.00.

Plats: Tyresö Sportcenter, Siklöjevägen 27 – *Konferensrummet på vån 2.*

Dagordning - förslag

1 Föreningsstämmans öppnande
2 Val av stämmoordförande
3 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4 Godkännande av röstlängd
5 Godkännande av dagordning
6 Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
7 Val av minst två rösträknare
8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
10 Genomgång av revisorernas berättelse
11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16 Val av styrelsens ordförande, *alternativt enbart (se föreningens stadgar)* styrelseledamöter och suppleanter
17 Presentation av HSB-ledamot
18 Beslut om antal revisorer och suppleant
19 Val av revisor/er och suppleant
20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelse

24 Behandling av inkommande motioner och styrelsens förslag

25 Föreningsstämmans avslutande

Varmt välkommen önskar vi i styrelsen:
Gunilla, Åke, Bengt, Stefan och Anniqa

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Org.nr: 769616-3463

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Org Nr: 769616-3463

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

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 13 i Tyresö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Tyresö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	72	5 468
Hyresrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	68	0

Föreningens fastighet är byggd 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.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion med 5-år garantitid.

Övriga väsentliga händelser

Rensat i våra cykelrum. De cyklar som inte har hämtats senast den 5 maj 2018, skänks till välgörenhet. Föreningen har haft 2 st aktiviteter, en grilldag i maj och adventsglögg i december. Bytt sand i sandlådorna. Förstärkt inbrottskyddet i garaget. Nya styrelsemedlemmar och nya roller i styrelsen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2017-03-07 för genomgång av nya stadgar. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anniqa Jardéus Forsberg	Ordförande
Bengt Erik Sandström	Ledamot
Gunilla Nilsson	Ledamot
Pippi Bustamante	HSB-ledamot
Åke Pearson	Ledamot
Stefan Hagström	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anniqa Jardéus Forsberg, Bengt Sandström, Gunilla Nilsson och Åke Pearsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Stellan Josefsson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäkte.

Valberedning

Valberedningen består av Birgitta Eriksson, Rolf Ledin och Bibbi Larsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 14 - 28 januari 2016.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 105 (104) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 10 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 636	4 622	4 622	4 626
Resultat efter finansiella poster	-701	-680	-722	-791
Årsavgift*, kr/kvm	685	685	685	689
Drift**, kr/kvm	456	444	386	334
Belåning, kr/kvm***	10 198	10 241	10 285	10 328
Soliditet	72%	72%	72%	72%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

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		4 636 304
Rörelsekostnader	-	-4 274 876
Finansiella poster	-	-1 062 517
Årets resultat		**-701 090**
Planerat underhåll	+	32 619
Avskrivningar	+	1 477 987
Årets sparande		**809 516**
Årets sparande per kvm total yta		**148**

Förändring eget kapital

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 640 000	0	623 728	-2 266 372	-679 703
Reservering till fond 2017			270 000	-270 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-32 619	32 619	
Balanserad i ny räkning				-679 703	679 703
Årets resultat					-701 090
Belopp vid årets slut	148 640 000	0	861 109	-3 183 456	-701 090

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 183 456
Årets resultat	-701 090
	-3 884 546

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 946 075
Årets resultat	-701 090
Reservering till underhållsfond	-270 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	32 619
Summa till stämmans förfogande	**-3 884 546**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**-3 884 546**

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

Hej alla medlemmar på Siklöjevägen 15-25!

Jag vill kort nämna lite av vad vi i styrelsen har gjort under 2017 och första kvartalet 2018.

BRF Rödingen har i början av 2018 tagit hjälp av HSB Stockholm med omförhandling av befintliga lån för att sänka föreningens räntekostnader. Efter räkenskapsårets slut har lånet med förfallodatum 2018-02-14 lagts om på en kort löptid och räntan har sänkts från 3,62 % till 0,43 %. Detta innebär ett årligt sparande på omkring 550 000 kr, eller ca 100 kr/kvm för föreningen.

Vi kommer genom vårt avtal med HSB Stockholm också få hjälp med lånet som förfaller under hösten 2018 och föreningen räknar med att ytterligare kunna sänka sina räntekostnader i och med det. Vårt mål är att hela tiden se över våra kostnader inom flertalet områden, för att vara säkra på att vi håller oss till vår planerade årsbudget.

Utöver hjälp med låneförvaltningen ska vi också börja prognostisera ekonomin på 10 års sikt med start under hösten 2018. Detta innebär att föreningen kommer kunna visa upp en plan för framtiden så att både medlemmar och potentiella köpare får full insyn i vad som väntar och på så sätt kan känna en större trygghet.

Vi ska också gå igenom och se till att alla våra försäkringar är rätt utformade. Val av extern samarbetspartner kring detta uppdrag sker under våren 2018.

Styrelsen jobbar aktivt varje månad med vår *Förvaltningsrapport*, så att alla ärenden som kommer in, följs upp ordentligt och blir åtgärdade. Finns det frågor eller funderingar kring styrelsens arbete, hör gärna av dig/er till oss.

Vi finns till för att tillsammans med alla medlemmar, skapa en trivsam plats att bo på och vistas i.

Varma hälsningar från

Anniqa Jardéus Forsberg
Ordförande i Brf Rödingen

HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 636 304	4 622 328
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 528 244	-2 439 117
Övriga externa kostnader	Not 3	-97 598	-73 738
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-171 047	-185 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 477 987	-1 477 983
Summa rörelsekostnader		-4 274 876	-4 175 838
Rörelseresultat		**361 427**	**446 489**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 927	4 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 066 444	-1 130 492
Summa finansiella poster		-1 062 517	-1 126 192
Årets resultat		**-701 090**	**-679 703**

HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	199 444 495	200 909 519
Inventarier och maskiner	Not 8	38 889	51 852
		199 483 384	200 961 371
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		199 483 884	200 961 871
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 656	17 221
Övriga fordringar	Not 10	2 243 863	1 655 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	150 075	173 445
		2 400 594	1 845 743
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		2 900 594	2 345 743
Summa tillgångar		**202 384 478**	**203 307 614**

HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 640 000	148 640 000
Yttre underhållsfond		861 109	623 728
		149 501 109	149 263 728
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 183 456	-2 266 372
Årets resultat		-701 090	-679 703
		-3 884 546	-2 946 075
Summa eget kapital		145 616 563	146 317 653
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	55 522 525	55 758 625
		55 522 525	55 758 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	236 100	236 100
Leverantörsskulder		190 301	188 647
Skatteskulder		24 280	12 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	794 709	794 449
		1 245 390	1 231 336
Summa skulder		56 767 915	56 989 961
Summa eget kapital och skulder		**202 384 478**	**203 307 614**

HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-701 090	-679 703
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 477 987	1 477 983
Kassaflöde från löpande verksamhet	776 897	798 280
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 934	83 968
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	14 054	-124 703
Kassaflöde från löpande verksamhet	824 886	757 546
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-64 816
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-64 816
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-236 100	-236 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-236 100	-236 100
Årets kassaflöde	**588 786**	**456 630**
Likvida medel vid årets början	**2 154 641**	**1 698 012**
Likvida medel vid årets slut	**2 743 427**	**2 154 641**

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 stämman.

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 22 % 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 Rödingen i Tyresö

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 743 376	3 743 376
	Årsavgifter el	237 319	241 799
	Årsavgifter vatten	93 294	92 007
	Hyror	365 072	362 129
	Bredband	156 672	156 672
	Övriga intäkter	68 771	40 374
	Bruttoomsättning	4 664 504	4 636 357
	Avgifts- och hyresbortfall, P-platser och garage	-28 200	-14 029
		4 636 304	**4 622 328**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	555 421	466 915
	Reparationer	186 697	180 355
	El	507 249	490 432
	Uppvärmning	399 269	395 756
	Vatten	223 618	256 412
	Sophämtning	137 410	231 415
	Fastighetsförsäkring	33 245	32 366
	Kabel-TV och bredband	176 457	175 899
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	12 140	12 140
	Förvaltningsarvoden	239 776	154 532
	Övriga driftkostnader	24 345	30 908
	Planerat underhåll	32 619	11 988
		2 528 244	**2 439 117**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 396	8 063
	Administrationskostnader	57 382	22 475
	Extern revision	10 000	11 000
	Konsultkostnader	0	20 000
	Medlemsavgifter	14 820	12 200
		97 598	**73 738**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	111 000	110 750
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Sociala avgifter	36 000	36 000
	Övriga personalkostnader	20 047	34 250
		171 047	**185 000**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	711	463
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	201	145
	Ränteintäkter skattekonto	1	2
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 542	3 158
	Övriga ränteintäkter	472	532
		3 927	**4 300**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 065 868	1 130 492
	Övriga räntekostnader	576	0
		1 066 444	**1 130 492**

HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade 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**
	Ingående avskrivningar	-4 374 481	-2 909 462
	Årets avskrivningar	-1 465 024	-1 465 019
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 839 505**	**-4 374 481**
	Utgående redovisat värde	**199 444 495**	**200 909 519**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 214 000	1 214 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa taxeringsvärde	**79 214 000**	**79 214 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	64 816	0
	Årets investeringar	0	64 816
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 816**	**64 816**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-12 964	0
	Årets avskrivningar	-12 963	-12 964
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25 927**	**-12 964**
	Bokfört värde	**38 889**	**51 852**
Not 9	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	436	435
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 042 140	1 453 556
	Placeringskonto HSB Stockholm	201 287	201 086
		2 243 863	**1 655 076**

HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Noter		2017-12-31	2016-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	148 881	168 522
Upplupna intäkter	1 194	4 923
	150 075	**173 445**

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	**500 000**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 640 000	0	623 728	-2 266 372	-679 703
Resultatdisposition			237 381	-917 084	679 703
Årets resultat					-701 090
Belopp vid årets slut	**148 640 000**	**0**	**861 109**	**-3 183 456**	**-701 090**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2853328280	1,19%	2018-11-09	18 205 000	0
Swedbank hypotek	2853328306	1,09%	2020-01-10	18 200 000	0
Swedbank hypotek	2853328314	3,62%	2018-02-14	17 314 625	236 100
Swedbank hypotek	2854542715	1,09%	2020-01-10	2 039 000	0
				55 758 625	**236 100**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	55 522 525
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	54 578 125

Ställda säkerheter

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

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	236 100	236 100
	236 100	236 100

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	166 989	171 323
Förutbetalda hyror och avgifter	357 299	360 688
Övriga upplupna kostnader	270 421	262 438
	794 709	**794 449**

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

HSB Bostadsrättsförening Rödingen i Tyresö

Noter	**2017-12-31**	**2016-12-31**

Stockholm, den 20/2-2018

Anniqa Jardéus Forsberg

Bengt Erik Sandström

Gunilla Nilsson

Pippi Bustamante

Åke Pearson

Vår revisionsberättelse har 2018-04-13 lämnats beträffande denna årsredovisning

Stellan Josefson
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
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 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen 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, 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 år 2017 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 revisorssed 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.

Stockholm den 13 april 2018

.....

Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till styrelse i Bostadsrättsföreningen Rödingen Tyresö Inför Årsmötet den 8 maj 2018

Kvarstår		
Till årsmötet 2019	*Anniqa Jardeús Forsberg*	*Ordförande*
	Gunilla Nilsson	*Sekreterare*
Val av ledamöter på 2 år	*Bengt Sandström*	
	Stefan Hagström	
Val av ledamot på 1 år	*Åke Pearsson*	
Val av revisor på 1 år	*Stellan Josefsson*	
Val av suppleant på 1 år	*Jan Berglund*	
Arvoden styrelsen	*2,5 basbelopp*	
Arvoden Revisor	*4.000 Kronor*	

MOTION TILL HSB BRF RÖDINGENS ÅRSSTÄMMA DEN 8 MAJ, 2018

Förslag att anlägga en boulebana inom brf Rödingens mark.

Bakgrund
För att komplettera våra trevliga "mingelträffar" föreslår jag att vi anlägger en boulebana som skulle kunna bli en naturlig mötesplats för oss boende i brf Rödingen.

Motivering
Sporten utövas idag av alla åldrar och flera restauranger i Stockholm kombinerar boule och restaurang, t ex Boule & Berså (Danvikstull) och Boulebar (Rålambshovsparken). Vi skulle också kunna skapa en "kringverksamhet" kring boulen.

Att spela boule är trevligt och mycket socialt! Man lär sig spelet snabbt då reglerna är ganska enkla. Det finns dock Internationella spelregler (svenskboule.se) för att undvika missförstånd vid spel.

Vad behövs för att kunna spela boule?
- bana med måtten 3 mtr x 12 mtr
- 1 set med 3 st klot per spelare + en lille, mindre klot för yngre juniorer
- mellan 2 och 6 spelare

Tyresö 2018-01-23

Britt-Marie Alfalk-Josefson
Lgh 69

Styrelsen rekommenderar årsmötet att avslå motionen med motiveringen:

Då vi är en relativt ny förening, anser vi att kostnaden för att anlägga samt även ha underhåll på en boulbana är för mycket i nuläget. Vårt fokus ligger på att hålla nere alla kostnader och fördela pengarna inom områden som behöver prioriteras, och på så sätt skapa en trygg och stabil ekonomi i föreningen.

Fullmakt

Varje medlem har en röst.
Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.
Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ……. Datum …….....

Fullmakt för ……

att företräda bostadsrättshavaren ……

Lägenhetsnummer ……..…….. i brf ……...……...

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

…….

(Namnförtydligande) …….....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor