



HSB BRF RÅGSTACKEN ÅRSREDOVISNING 2016



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.



Org Nr: 702001-8474

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-8474

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF RÅGSTACKEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rågstacken 1 och Halmstacken 1 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostäder, bostadsrätter	95	9128,5
Parkeringsplatser	83	

Föreningens fastighet är byggd 1962. Värdeår är 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad i AIG Europe.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

Under året har vi arbetat mycket med stambytet och iordningställande av badrum och toaletter i vår förening.

Ångpanneföreningen (Johan Widell) har drivit projektet och M3 Bygg har valts som entreprenör. Etapp 1 färdigställdes 2015 och vi har under 2016 färdigställt de 2 kvarstående etapperna. Slutbesiktning hölls i början av 2017. I samband med stambytet har föreningen bytt ut samtliga markliggande kulvertar mellan fastigheterna och flyttat ner och byggt ny gemensam tvättstuga i tidigare panncentralen. Föreningens bastu har också renoverats och fått ett något rymligare omklädningsrum. Vidare har parkeringsplatser med gamla eluttag uppdaterats med nya, moderna elstolpar.

Parallellt med stambytet har vi åtgärdat de lägenheter som har haft problem med utifrån inträngande fukt genom att installera ventilerade golvsystem i berörda lägenheter.

Vi har fortsatt hanteringen av trädgårdsavfall då det har uppskattats och fungerat väldigt bra genom vår markentreprenör IT-Underhåll.

Föreningen har under året hyrt in container för grovsopor, en gång i maj och en gång i oktober, detta för medlemmar som inte har möjlighet att köra bort sina grovsopor till återvinningscentralen själva.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Stammar	Stambyte
2017	Träplank	Oljning
2018	Tak	Byte av takpapp
2018	Fasad	Målning

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2015	Stammar	Stambyte

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 5 % från och med 2016-01-01.

Budget för år 2017 visar behov av höjning av årsavgifter med 20%.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21. Vid stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls den 2016-10-18. Vid stämman deltog 71 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att godkänna differentierat (frivilligt) kapitaltillskott.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Niklas Bystedt	Ledamot, Ordförande
Cicci Barkåker	Ledamot, Vice ordförande/Stambytesansvarig
Eva Ankargård	Ledamot, Ekonomiansvarig
Gunnar Skoglund	Ledamot, Sekreterare
Inger Theorin	Ledamot, Markansvarig
Jonas Enjebo	HSB-ledamot
Monika Hedlund	Suppleant, Informationsansvarig
Kicki Långs	Suppleant, Studieansvarig
Claes Svensson	Suppleant, Fastighetsansvarig

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ledamot (Niklas Bystedt), Ledamot (Cicci Barkåker), Suppleant (Kicki Långs), Suppleant (Monika Hedlund), Suppleant (Claes Svensson).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

För insats i samband av stambyte har extra arvode på 15 tkr vardera för ordförande och viceordförande samt 7,5 tkr till ekonomiansvarige utbetalats. Detta pga markant ökad arbetsbelastning under stambytet.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Niklas Bystedt, Cicci Barkåker, Eva Ankargård, Gunnar Skoglund . Teckning sker två i förening.

Revisorer

Tatjana Hilmlom	Föreningsvald ordinarie
Göran Olbers	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor 02

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gunnar Skoglund, Leif Nyström.

Valberedning

Valberedningen består av Åsa Kihlbäck, Taina Rahko.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-10-19.

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 143 (143) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 7 (6) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 682 886	6 384 767	6 395 698	6 141 263
Resultat efter finansiella poster	510 045	1 648 640	1 242 482	-1 522 297
Årsavgift*, kr/kvm	717	682	683	656
Drift**, kr/kvm	490	464	468	534
Belåning, kr/kvm	5 800	1 562	558	563
Soliditet, %	8 %	19 %	32 %	22 %

(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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 892 500	313 281	880 816	1 648 640
Resultatdisposition		642 000	1 006 640	-1 648 640
Årets resultat				510 045
Belopp vid årets slut	1 892 500	955 281	1 887 456	510 045

02

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 887 456
Årets resultat	<u>510 045</u>
	2 397 501

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	249 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	<u>2 148 501</u>
	2 397 501

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

07

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 682 886	6 384 767
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 469 224	-4 239 570
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 145	-102 676
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-170 198	-135 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 116 978	-148 197
Summa rörelsekostnader		-5 842 544	-4 625 740
Rörelseresultat		840 342	1 759 027
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 432	2 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-333 729	-112 879
Summa finansiella poster		-330 297	-110 387
Årets resultat		510 045	1 648 640

02

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	58 751 116	6 038 452
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	12 497 342
		<u>58 751 116</u>	<u>18 535 794</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 751 616</u>	<u>18 536 294</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	183
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 142 361	5 392 058
Övriga fordringar	Not 10	11 037	35 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	316 594	341 877
		<u>4 469 991</u>	<u>5 769 371</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 469 991</u>	<u>5 769 371</u>
Summa tillgångar		<u>63 221 607</u>	<u>24 305 665</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 892 500	1 892 500
Yttre underhållsfond		955 281	313 281
		<u>2 847 781</u>	<u>2 205 781</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 887 456	880 816
Årets resultat		510 045	1 648 640
		<u>2 397 501</u>	<u>2 529 456</u>
Summa eget kapital		<u>5 245 282</u>	<u>4 735 237</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	52 808 299	14 154 299
		<u>52 808 299</u>	<u>14 154 299</u>
<i>Korfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	125 000	100 000
Leverantörsskulder		712 345	992 907
Skatteskulder		26 518	12 268
Fond för inre underhåll		79 317	86 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	4 224 846	4 224 099
		<u>5 168 026</u>	<u>5 416 129</u>
Summa skulder		57 976 325	19 570 428
Summa eget kapital och skulder		<u>63 221 607</u>	<u>24 305 665</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	510 045	1 648 640
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 116 978	148 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 627 023	1 796 837
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	49 682	-21 931
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-248 103	4 113 932
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 428 602	5 888 838
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-41 332 300	-12 276 391
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-41 332 300	-12 276 391
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	38 654 000	9 159 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	38 654 000	9 159 900
Årets kassaflöde	-1 249 698	2 772 347
Likvida medel vid årets början	5 392 058	2 619 712
Likvida medel vid årets slut	4 142 360	5 392 058

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,71 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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.

02

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 544 212	6 227 263
	Hyrer	150 441	150 472
	Övriga intäkter	12 518	25 366
	Bruttoomsättning	6 707 171	6 403 101
	Avgifts- och hyresbortfall	-24 134	-18 277
	Hyresförluster	-151	-57
		6 682 886	6 384 767
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	549 888	476 531
	Reparationer	293 648	218 370
	El	221 680	141 394
	Uppvärmning	1 213 863	1 190 998
	Vatten	220 854	207 514
	Sophämtning	99 714	101 858
	Fastighetsförsäkring	93 259	97 643
	Kabel-TV och bredband	79 516	77 672
	Fastighetsskatt	704 140	689 890
	Förvaltningsarvoden	321 121	346 196
	Tomträttsavgäld	655 200	655 200
	Övriga driftskostnader	16 341	36 305
		4 469 224	4 239 570
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyrer och arrenden	0	200
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 069	9 932
	Administrationskostnader	43 776	52 193
	Extern revision	11 550	9 288
	Konsultkostnader	0	1 313
	Medlemsavgifter	29 750	29 750
		86 145	102 676
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	118 600	92 449
	Revisionsarvode	6 645	6 675
	Övriga arvoden	4 431	0
	Sociala avgifter	40 522	30 673
	Övriga personalkostnader	0	5 500
		170 198	135 297
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 833	1 720
	Ränteintäkter skattekonto	436	202
	Övriga ränteintäkter	1 163	570
		3 432	2 492
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	53 044	112 397
	Övriga räntekostnader	280 685	482
		333 729	112 879

07

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	13 198 021	13 198 021
Utrangering stambyte	-1 849 950	0
Årets investeringar	53 829 642	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 177 713	13 198 021
Ingående avskrivningar	-7 159 569	-7 011 372
Årets avskrivningar	-1 116 978	-148 197
Utrangering stambyte	1 849 950	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 426 597	-7 159 569
Utgående bokfört värde	58 751 116	6 038 452
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 306 000	42 306 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	77 217 000	77 217 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	119 523 000	119 523 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	12 497 342	220 951
Årets investeringar	-12 497 342	12 276 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 497 342
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	11 037	35 252
	11 037	35 252
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	316 594	341 877
	316 594	341 877

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

07

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 12

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Yttre uh fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Resultatdisposition

Årets resultat

Belopp vid årets slut

1 892 500

0

313 281

880 816

1 648 640

642 000

1 006 640

-1 648 640

510 045

1 892 500

0

955 281

1 887 456

510 045

Not 13

Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Låne nummer

Ränta

Ränteändr dag

Belopp

Nästa års amortering

SBAB

26384184

1,13%

2016-09-30

4 929 299

125 000

SBAB

26476887

0,83%

2017-01-30

9 225 000

SBAB

26662133

0,86%

2017-01-09

5 625 000

SBAB

26851688

0,75%

2017-03-15

4 500 000

SBAB

26961254

0,87%

2017-01-11

5 625 000

SBAB

27068871

0,83%

2017-02-13

5 625 000

SBAB

27183379

0,75%

2017-03-13

4 375 000

SBAB

27253075

0,88%

2017-01-12

4 879 000

SBAB

27359515

0,77%

2017-03-06

3 150 000

SBAB

27472672

0,85%

2017-01-26

3 000 000

SBAB

27554350

0,77%

2017-02-28

2 000 000

52 933 299

125 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

52 808 299

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

52 308 299

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

55 059 000

55 059 000

Not 14

Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

125 000

100 000

Not 15

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

Förutbetalda hyror och avgifter

Övriga upplupna kostnader

80 671

545 073

3 599 102

4 224 846

0

522 952

3 701 147

4 224 099

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

Not 16

Väsentliga händelser efter årets slut

Årsavgifter höjdes med 20 % fr om 2017-04-01



HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den


Cecilia Barkåker


Eva Ankargård


Gunnar Skoglund


Inger Theorin


Jonas Enjebö


Niklas Bystedt

.....
Vår revisionsberättelse har

2017-04-04

lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Av föreningen vald revisor


.....
Olona Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm, org.nr. 702001-8474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm för år 2016.

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 2016 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

Revisor 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 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 Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm för år 2016 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:

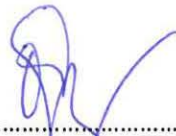
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

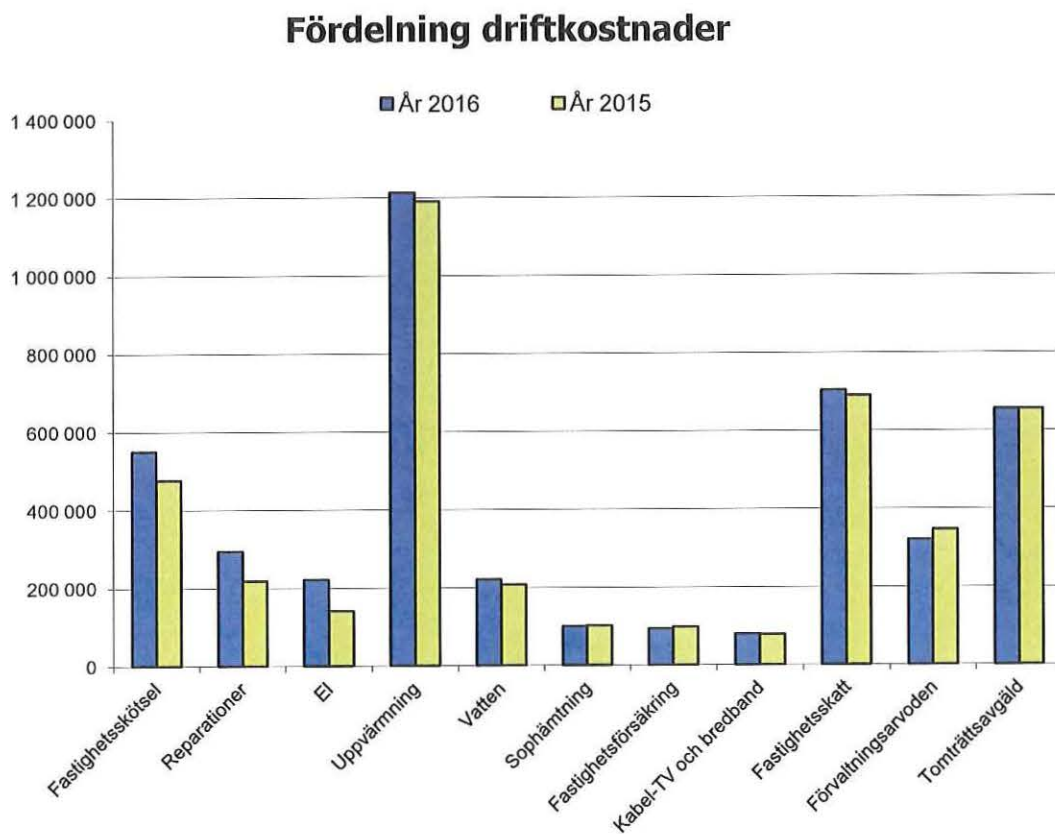
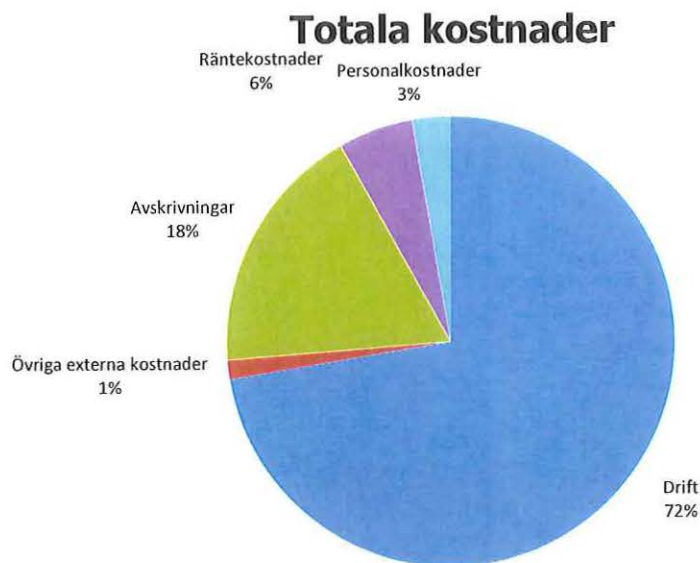
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Stockholm den 04/04-2017


.....
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm



BRF Rågstacken årsstämma 2017

Först och främst vill vi tacka de personer vars mandatperiod går ut och som valt att inte fortsätta:

- –Cicci Barkåker
- –Kicki Långs

BRF Rågstackens valberedning föreslår årsstämman enligt följande:

- Valberedningen föreslår:
 - – Omval av Niklas Bystedt som ledamot 2 år
 - – Omval av Monika Hedlund som ledamot 2 år
 - – Omval av Eva Ankargård som ledamot 2 år
 - – Omval av Claes Svensson som suppleant 1 år
 - – Nyval av Jonas Andersson som suppleant 2 år
 - – Nyval av Tomaz Mendel som suppleant 1 år
- Omval av revisorer:
 - – Tanja Hilmlom revisor 1 år
 - – Göran Olbers, revisorsuppleant 1 år
- Omval av valberedningen:
 - – Åsa Kilbäck sammankallande på 1 år
 - – Taina Rahko suppleant 1 år
- Distriktsombud HSB
 - –Åsa Kilbäck, ordinarie
 - –Taina Rahko, suppleant

/BRF Rågstackens valberedning genom Åsa Kilbäck, sammankallande.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION NR.1 TILL HSB BRF RÅGSTACKEN STÄMMA DEN 2017-04-26

GAMLA TVÄTTSTUGAN

Bakgrund

Jag vill gärna att vi behåller ett torkrum i gamla tvättstugan. Är man fler i en familj blir det svårt att torka lakanen, handdukar och andra större saker.

Den nya tvättstugan är väldigt trång.

Förslag till beslut

Jag yrkar på att föreningen behåller ett torkrum som en del av tvättstugan.

Avsluta med:

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2017-02-28

____Kerstin Nordenson_____
Namn

____nr12 (Glans 126)_____
Lghnr



MOTION NR.2 TILL HSB BRF RÅGSTACKEN STÄMMA DEN 2017-04-26

GAMLA TVÄTTSTUGAN

Bakgrund

Förslag till hur gamla tvättstugan kan användas.
Ett torkrum för att kunna hänga lakan, dukar mm.
Torkskåpen är otillräckliga.

Förslag till beslut

Jag yrkar på att föreningen behåller ett torkrum som en del av tvättstugan.

Avsluta med:

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2017-02-28

__Maria Rundgren_____
Namn

__nr 4 (Glans 142)____
Lghnr

Svar till motionerna nr 1&2 angående torkrum i gamla tvättstugan.

Styrelsen föreslår avslag på motionerna.

Att spara ett torkrum gör det svårt att skapa andra användningsområden i gamla tvättstugan.

Styrelsen tar på sig att undersöka möjliga alternativ och presentera olika förslag till medlemmarna.
Frivilliga medlemmar är välkomna att hjälpa till och bidra.



MOTION NR 3 TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2017- 04-28

EKONOMISKT BIDRAG TILL FÖRENINGEN STACKENPARKEN

Bakgrund

Stackenparken är en parklek i Ormkärr som drivs ideelt av Stackens styrelse och aktiva medlemmar. Varje vecka ordnas aktiviteter för barn, såsom vår/höst- fest samt grillkvällar och pysselkvällar. Stacken drivs av föreningsbidrag samt medlemsavgifter.

Som en bostadsrättsförening i området där det är många barn bosatta kan BRF Rågstacken aktivt bidra till att Stackenparken kan hållas öppen och fortsätta vara en naturlig mötesplats för många barnfamiljer.

Förslag till beslut

Jag yrkar att BRF Rågstacken bistår Stackenparken med ett årligt bidrag av 300 kr/hushåll.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2017-03-10

Adam Kilbäck

Glanshammarsgatan 134

Svar till Motion nr. 3

Styrelsen föreslår att avslå motionen.

Styrelsen föreslår att styrelsen inför budget 2018 tittar på att stödja stackenparken.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION NR 4 TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2017- 04-26

BYTA HASTIGHETSKYLTA I HELA VÅRT OMRÅDE

Bakgrund

Ett generationskifte sker i Rågsåcken, flera barnfamiljer har flyttat in området. Många lägenheter har sin parkering utanför lägenheterna och många kör fram till sin bostad för att hämta/lämna saker. Detta gör att det är tidvis trafikerat i hela bostadområdet Glanshammarsgatan samt Esplundagränd.

Förslag till beslut

Jag yrkar hastighetskyllningen byts ut från 20 km/h till 10km/h för att öka säkerheten i området. Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2017-03-10

Åsa Kilbäck

Glanshammarsgatan 134

Svar till motion nr 4

Styrelsen föreslår avslag av motionen.

Styrelsen tittar på att köpa in extra väggupp för att sänka farten.



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 bevitnad)

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 avspecifikation 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