



HSB BRF RÅGSTACKEN 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.



Org Nr: 702001-8474

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-8474

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A small, handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'H' or similar mark.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

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 fastigheterna Rågstacken 1 och Halmstacken 1 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	95	9 128
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	81	0

Föreningens fastigheter är byggd 1962 värdeår 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad i AIG Europe.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 20 %.

Genomfört och planerat underhåll

Planerade arbeten har flyttats till 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Framtida	Värmejustering 2018 Takreivering 2018 Målning plank uteplats 2018	

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
	Stämbyte i hela föreningen avslutades januari 2017 UC byttes 2011	

Ovriga väsentliga händelser

Föreningen har fattat beslut om att införa frivilligt kapitaltillskott.

Syftet med att tillåta frivilligt kapitaltillskott är att minska föreningens lån och samtidigt möjliggöra att de boende som vill, kan betala in pengar i föreningen och därigenom få en lägre avgift motsvarande föreningens minskade räntekostnader.

Föreningen erbjuder möjlighet att betala in kapitaltillskott en gång om året.

Till följd av detta har föreningen nu 2 andelstal, driftandelstal och kapitalandelstal.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26. Vid stämman deltog 43 st röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

Extra stämman hölls 2017-03-23. 44 st röstberättigade medlemmar varav 0 fullmakter.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Eva Ankargård
Gunnar Skoglund
Inger Theorin
Kenneth Sjögren
Monika Hedlund
Niklas Bystedt
Claes Svensson
Jonas Andesson
Tomasz Mendel

Roll

Ekonomiansvarig
Vice ordförande
Ledamot
HSB-ledamot
Sekreterare
Ordförande
Suppleant
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunnar Skoglund, Tomasz Mendel, Claes Svensson och Inger Theorin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, 2 st besiktningar och 1 st konstituerande möte.

Firmatecknare

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

Revisorer

Tatjana Hilmblom Föreningsvald ordinarie
Göran Olbers Föreningsvald suppleant
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäkte har varit Gunnar Skoglund, Niklas Bystedt, Åsa Kihlbäck, Taina Rahko.

Valberedning

Valberedningen består av Åsa Kihlbäck och Taina Rahko.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-09-21.

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 150 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 10 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 678	6 683	6 385	6 396	6 141
Resultat efter finansiella poster	1 148	510	1 649	1 242	-1 522
Årsavgift*, kr/kvm	824	717	682	683	656
Drift**, kr/kvm	498	490	464	468	534
Belåning, kr/kvm***	6 006	5 785	1 562	558	564
Soliditet	11%	10%	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.

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

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		7 678 327
Rörelsekostnader	-	6 004 102
Finansiella poster	-	526 530
Årets resultat		1 147 694
Planerat underhåll	+	16 563
Avskrivningar	+	1 121 116
Årets sparande		2 285 373
Årets sparande per kvm total yta		250

Förändring eget kapital

	Insatser	Kap.tillskott	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 892 500	300 000	955 281	1 887 456	510 045
Reservering till fond 2017			238 000	-238 000	
Reservering till fond 2016			249 000	-249 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-16 563	16 563	
Ianspråkstagande av fond 2016			0	0	
Balanserad i ny räkning				510 045	-510 045
Årets resultat					1 147 694
Belopp vid årets slut	1 892 500	300 000	1 425 718	1 927 064	1 147 694

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 397 501
Årets resultat	1 147 694
Reservering till underhållsfond 2017	-238 000
Reservering till underhållsfond 2016	-249 000
Ianspråkstagande av underhållsfond 2017	16 563
Summa till stämmans förfogande	3 074 759

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 074 759
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 678 327	6 682 886
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 549 879	-4 469 224
Övriga externa kostnader	Not 3	-136 225	-86 145
Planerat underhåll		-16 563	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-180 319	-170 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 121 116	-1 116 978
Summa rörelsekostnader		-6 004 102	-5 842 544
Rörelseresultat		1 674 225	840 342
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 557	3 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-529 087	-333 729
Summa finansiella poster		-526 530	-330 297
Årets resultat		1 147 694	510 045

16

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	57 878 305	58 751 116
	<u>57 878 305</u>	<u>58 751 116</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>57 878 805</u>	<u>58 751 616</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 767	0
-------	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 531 774	4 142 361
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	11 301	11 037
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	329 091	316 594
--------	---------	---------

<u>4 879 933</u>	<u>4 469 991</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	300 033	0
--------	---------	---

Summa omsättningstillgångar

<u>5 179 966</u>	<u>4 469 991</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>63 058 771</u>	<u>63 221 607</u>
-------------------	-------------------

18

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

1 892 500

1 892 500

Kapitaltillskott

300 000

0

Yttre underhållsfond

1 425 718

955 281

3 618 218

2 847 781*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 927 064

1 887 456

Årets resultat

1 147 694

510 045

3 074 759

2 397 501

Summa eget kapital

6 692 977

5 245 282**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

54 729 299

52 808 299

54 729 299

52 808 299*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

100 000

125 000

Leverantörsskulder

420 283

712 345

Skatteskulder

52 115

26 518

Fond för inre underhåll

72 179

79 317

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

991 918

4 224 846

1 636 495

5 168 026

Summa skulder

56 365 794

57 976 325

Summa eget kapital och skulder

63 058 771

63 221 607

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 147 694	510 045
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 121 116	1 116 978
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 268 810	1 627 023
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 528	49 682
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 506 531	-248 103
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 258 248	1 428 602
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-248 305	-41 332 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-248 305	-41 332 300
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 896 000	38 654 000
Kapitaltillskott	300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 196 000	38 654 000
Årets kassaflöde	689 447	-1 249 698
Likvida medel vid årets början	4 142 360	5 392 058
Likvida medel vid årets slut	4 831 806	4 142 360

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



HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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

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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 7 687 kronor per lägenhet.

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.

16

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 525 878	6 544 212
Hyror	150 664	150 441
Ovriga intäkter	21 147	12 518
Bruttoomsättning	<u>7 697 689</u>	<u>6 707 171</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-19 332	-24 134
Hyresförluster	-30	-151
	<u>7 678 327</u>	<u>6 682 886</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	504 361	549 888
Reparationer	375 580	293 648
El	135 358	221 680
Uppvärmning	1 276 779	1 213 863
Vatten	233 640	220 854
Sophämtning	88 475	99 714
Fastighetsförsäkring	83 168	93 259
Kabel-TV och bredband	80 781	79 516
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	730 265	704 140
Förvaltningsarvoden	363 062	321 121
Tomträttsavgäld	655 200	655 200
Ovriga driftkostnader	23 210	16 341
	<u>4 549 879</u>	<u>4 469 224</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	60 624	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 942	1 069
Administrationskostnader	23 146	43 776
Extern revision	9 813	11 550
Medlemsavgifter	32 700	29 750
	<u>136 225</u>	<u>86 145</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	127 099	118 600
Revisionsarvode	6 720	6 645
Ovriga arvoden	4 480	4 431
Sociala avgifter	42 020	40 522
	<u>180 319</u>	<u>170 198</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 622	1 833
Ränteintäkter skattekonto	264	436
Ovriga ränteintäkter	671	1 163
	<u>2 557</u>	<u>3 432</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	142 884	53 044
Ovriga räntekostnader	386 203	280 685
	<u>529 087</u>	<u>333 729</u>

if

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	65 177 713	13 198 021
Utrangering stambyte	0	-1 849 950
Årets investeringar	248 305	53 829 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 426 018	65 177 713
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 426 597	-7 159 569
Årets avskrivningar	-1 121 116	-1 116 978
Utrangering stambyte	0	1 849 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 547 713	-6 426 597
Utgående bokfört värde	57 878 305	58 751 116
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 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 301	11 037
	11 301	11 037
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	329 091	316 594
	329 091	316 594
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	300 033	0
	300 033	0

fr

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

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

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Kap.tillskott	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 892 500	300 000	955 281	1 887 456	510 045
Resultatdisposition			470 437	39 608	-510 045
Årets resultat					1 147 694
Belopp vid årets slut	1 892 500	300 000	1 425 718	1 927 064	1 147 694

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	26384184	0,79%	2017-12-30	4 829 299	100 000
SBAB	26476887	0,77%	2018-01-29	9 225 000	
SBAB	26662133	0,82%	2018-01-08	5 625 000	
SBAB	26851688	0,74%	2018-03-15	4 500 000	
SBAB	26961254	0,80%	2018-01-11	5 625 000	
SBAB	27068871	0,70%	2018-02-12	5 625 000	
SBAB	27183379	0,72%	2018-03-13	4 375 000	
SBAB	27253075	0,76%	2018-01-12	4 879 000	
SBAB	27359515	0,71%	2018-03-06	3 150 000	
SBAB	27472672	0,77%	2018-01-26	3 000 000	
SBAB	27554350	0,67%	2018-02-28	2 000 000	
SBAB	27823580	0,71%	2018-03-08	1 996 000	
				54 829 299	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					54 729 299
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					54 329 299
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	100 000	125 000
--------------------------------------	---------	---------

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	101 780	80 671
Förutbetalda hyror och avgifter	628 038	545 073
Övriga upplupna kostnader	262 100	3 599 102
	991 918	4 224 846

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



HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 28/3-18

Eva Ankargård

Gunnar Skoglund

Inger Theorin
(har flyttat)

Jonas Andesson
(tjänstgörande suppleant)

Monika Hedlund

Niklas Bystedt

Vår revisionsberättelse har 2018-03 - 29 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Rågstacken i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

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. Revisorens 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.

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 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 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 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 Rågstacken i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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. Revisor 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 tryggt 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 revisor 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 revisor 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 29/3-2018

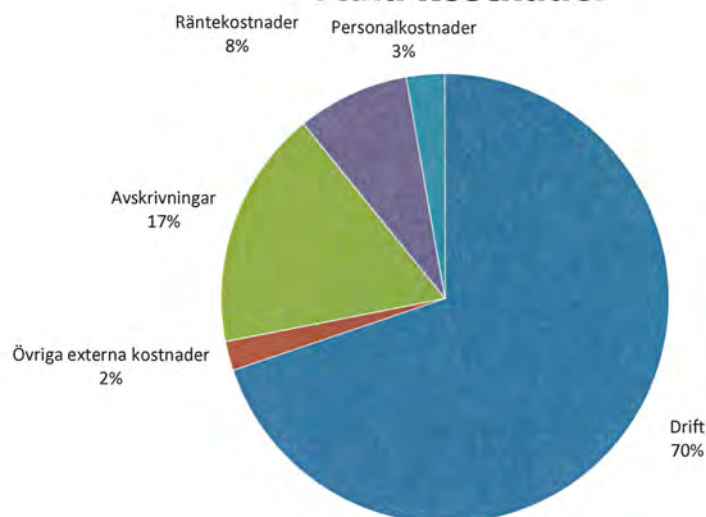
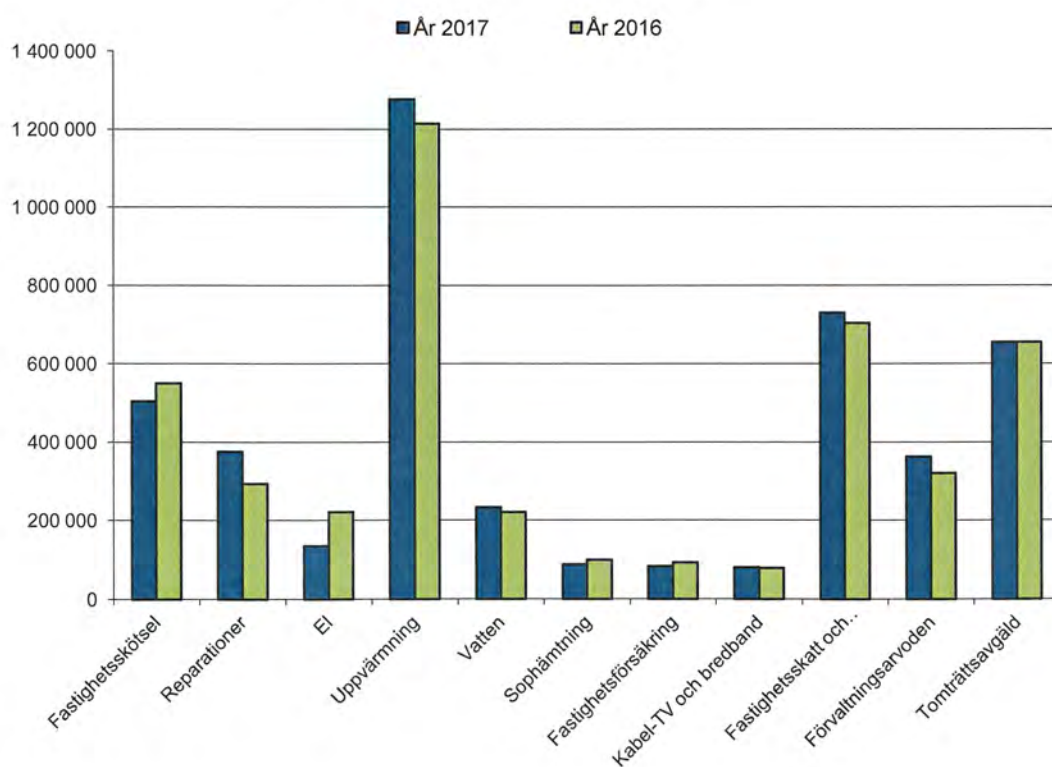


Pontus Stormsköld

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


BRF Rågstacken årsstämma 2018

Först och främst vill vi tacka de personer vars mandatperiod går ut:

- – Claes Svensson

BRF Rågstackens valberedning föreslår årsstämman enligt följande:

- Valberedningen föreslår:
 - – Omval av Gunnar Skoglund som ledamot 2 år
 - – Nyval av Jonas Andersson som ledamot 2 år
 - – Nyval av Ben C. Akbulutlar som suppleant 1 år
- Omval av revisorer:
 - – Tatjana Hilmlom revisor 1 år
 - – Göran Olbers, revisorsuppleant 1 år
- Omval av valberedningen:
 - - Åsa Kilbäck sammankallande på 1 år
 - - Taina Rahko suppleant 1 år
 - - Claes Svensson suppleant 1 år
- Distriktsombud HSB
 - – Åsa Kilbäck, ordinarie
 - – Taina Rahko, suppleant

/BRF Rågstackens valberedning genom Åsa Kilbäck, sammankallande.

MOTION TILL HSB BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2018-04-25

ÄNDRING/ÖKAD FLEXIBILITET AV TVÄTTSTUGEBOKNINGEN

Bakgrund

Jag vill att stämman tar och röstar om en ökad flexibilitet av tvättstugebokningen.

Det är önskvärt att kunna ta en extra tid utöver de pass man får ta per vecka om det finns ledigt pass som ingen tagit ELLER om det finns lediga pass som ingen bokat.

Jag kan ha behov av en snabb tvätt, går till tvättstugan och ser att den är tom och ledig, men kan inte ta tiden eftersom jag redan fyllt min kvot!

Det vill jag ändra på.

Man kan kalla det för sista-minuten-tid eller liknande. Om ingen tagit sin bokade tid efter 30 minuter ska vem som helst i föreningen kunna ta den tiden ÄVEN om hen har fyllt sin kvot.

Man ska också efter 30 minuter kunna ta en obokad tid. Det är korkat att det kan finnas en hel radda obokade tider som man inte kan ta om man redan tvättat 2 pass. Systemet är betalt av och till för oss boende, men i själva verket kan vi inte nyttja det på det vis vi önskar.

Förslag till beslut

Jag föreslår att stämman beslutar att bokningen programmeras om så att obokade pass kan tas på kort varsel efter 30 minuter, även om man fyllt sin kvot för veckan.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2018-01-16

Maria Zaitzewsky Rundgren

4

Namn

Lghnr

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår att utöka tillgängligheten genom att undersöka programmeringsmöjligheten i vårt APTUS system så att alla hushåll kan, utöver de 2 pass som idag är tillåtet, direktboka tomma pass eller 30 min efter bokat pass ej utnyttjats.

MOTION TILL HSB BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2018-04-25

MOTIONSLOKAL/GYM I GAMLA TVÄTTSTUGAN

Bakgrund

Då gamla tvättstugan står outnyttjad finns möjlighet att använda lokalen till motion och träning för medlemmarna. Ett mindre gym får plats i rummet där tvättmaskinerna stod tidigare

Dessutom har vi ju bastun i anslutning till lokalen om man vill slappna av efter träningen.

Många betalar idag flera hundra i avgift per månad för att gå till ett gym men väl där så använder man bara delar av utrustningen. Varför inte ge våra medlemmar möjlighet till ett billigare alternativ i egen regi?

En enklare uppsättning av utrustning kostar, efter undersökning, ca 30.000:-.

Tanken är att varje hushåll som vill nyttja lokalen betalar 300kr per år, på detta sätt kommer utrustningen finansieras av medlemmarna själva.

För att detta ska fungera bör vi ha en gymansvarig i föreningen.

Förslag till beslut

Vi yrkar på att upprätta motionslokal/gym i vår gamla tvättstuga.

Om ja på ovanstående:

Yrkar vi också på att en gymansvarig roll introduceras i föreningen och hanteras av valberedningen.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2018-01-28

Adam Kihlbäck	08
Niklas Bystedt	09
Tobias Hildeland	93

Namn

Lghnr

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår bifalla förslagen med kravet att minst 20 hushåll går med i motionsklubben.

MOTION TILL HSB BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2018-04-25

REDOVISNING AV FÖRENINGENS EKONOMISKA PLANNERING KOMMANDE 5 ÅREN

Förslag till beslut

Att styrelsen i brf Rågstacken till medlemmarna redovisar sin långsiktiga ekonomiska planering för de kommande 5 åren (samt även ger medlemmarna möjlighet att vid möte ställa frågor).

Att i redovisningen gå igenom och prissätta kommande planerade underhållsåtgärder.

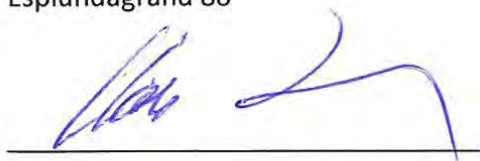
Att redogöra för föreningens lånebehov under de kommande 5 åren.

Att redogöra för utvecklingen av månadsavgifterna för de kommande 5 åren.

Stockholm 2018-02-26

Claes Svensson

Esplundagränd 80



Namn

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår bifalla motionen enligt följande.

3 första att satserna svaras av via underhållsplanen. En bild på planerat underhåll kommer att skickas ut och eventuella frågor svaras av vid kommande stämma.

Sista att satsen tas beslut om varje år beroende på planerat och oplanerat underhåll vilket gör det omöjligt att ge en exakt summa, därav föreslår styrelsen avslag på denna att sats.



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