



HSB BRF RÅGSTACKEN ÅRSREDOVISNING 2018



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.



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma för HSB:s bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm, hålls i Vårsådens föreningslokal i hörnan av Stjärnsundsgatan/Glanshammarsgatan 101, onsdag den 24 april 2019, kl 18.30.

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman (1)
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB (1)
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen (motioner)
25. föreningsstämmans avslutande

Styrelsens redogörelse för kommande 5års underhållsplanering

- 1) Arvoden föreslås att utgå till 2,0 basbelopp till styrelsen att fördelas internt inom denna. Därutöver utgår ersättning för förlorad arbetsförtjänst i samband med förrättning som utföres på vederbörandes arbetstid.
* Revisorns arvode var 15% och till de två valberedarna utgick vardera 5% av 1.0 basbelopp.
- 2) Det föreslås att 1+1 representant väljs av och ur styrelsen



Org Nr: 702001-8474

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-8474

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	95	9 129
Parkeringar och garageplatser	81	0

Föreningens fastigheter är byggd 1962 värdeår 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

- Värmeinjusterings inklusive byte av radiator vred med termostat
- Oljning av skiljeplank
- Takrenovering

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Mark	Dränering länga E under våren, därefter fortsatt dränering
2019	Fasad	Målning panel

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Stammar	Stambyte i hela föreningen avslutades januari 2017
2011	Undercentral	Utbytt

Övriga väsentliga händelser

- Problem med dränering har påträffats vid ett par fastigheter som innebär att vi behöver planera in dräneringsarbeten framöver.
- 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.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25. Vid stämman deltog 35 medlemmar varav 35 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Ankargård	Ledamot
Gunnar Skoglund	Ledamot
Jonas Andersson	Ledamot
Monika Hedlund	Ledamot
Niklas Bystedt	Ledamot
Kenneth Sjögren	HSB-ledamot
Cuneyd Akbulutlar	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Niklas Bystedt, Eva Ankargård, Monika Hedlund och Ben C Akbulutlar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Gunnar Skoglund, Niklas Bystedt, Åsa Kihlbäck och Taina Rahko.

Valberedning

Valberedningen består av Åsa Kihlbäck, Claes Svensson och Taina Rahko.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-08-27.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 150 (150) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 5 (10) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	853	824	717	682	683
Totala intäkter kr/kvm	870	841	732	699	701
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	259	250	178	197	192
Belåning, kr/kvm	5 743	6 006	5 799	1 562	558
Räntekänslighet	7%	7%	8%	2%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	604	498	490	464	468
Energikostnader kr/kvm	184	180	181	169	163

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 943	7 678	6 683	6 385	6 396
Resultat efter finansiella poster	-596	1 148	510	1 649	1 242
Soliditet	13%	11%	10%	19%	32%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	7 942 939
Rörelsekostnader	- 7 860 817
Jämförelsestörande post	+ 856 315
Finansiella poster	- 678 483
Årets resultat	259 954
Planerat underhåll	+ 1 007 274
Avskrivningar	+ 1 097 616
Årets sparande	2 364 844
Årets sparande per kvm total yta	259

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 892 500	1 425 718	1 927 064	1 147 694
Reservering till fond 2018		297 000	-297 000	
Ianspråktagande av fond 2018		-1 007 274	1 007 274	
Balanserad i ny räkning			1 147 694	-1 147 694
Årets resultat				-596 361
Belopp vid årets slut	1 892 500	715 444	3 785 033	-596 361

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	3 074 759
Årets resultat	-596 361
Reservering till underhållsfond	-297 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 007 274
Summa till stämmans förfogande	3 188 672

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 188 672
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 942 939	7 678 327
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 512 876	-4 549 879
Övriga externa kostnader	Not 3	-108 510	-136 225
Planerat underhåll		-1 007 274	-16 563
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-134 541	-180 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 097 616	-1 121 116
Summa rörelsekostnader		-7 860 817	-6 004 102
Rörelseresultat		82 122	1 674 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 592	2 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-681 075	-529 087
Summa finansiella poster		-678 483	-526 530
Årets resultat		-596 361	1 147 694

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 56 780 689 57 878 305

Pågående nyanläggningar

Not 8 3 720 188 0

60 500 877 57 878 305*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

60 501 377 57 878 805**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 138 7 767

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 622 126 4 531 774

Övriga fordringar

Not 10 11 341 11 301

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 313 049 329 091

2 947 654 4 879 933

Kassa och bank

Not 12 0 300 033

Summa omsättningstillgångar

2 947 654 5 179 966**Summa tillgångar**

63 449 031 63 058 771

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 892 500	1 892 500
Kapitaltillskott	2 303 308	300 000
Yttre underhållsfond	715 444	1 425 718
	<u>4 911 252</u>	<u>3 618 218</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 785 033	1 927 064
Årets resultat	-596 361	1 147 694
	<u>3 188 672</u>	<u>3 074 759</u>
Summa eget kapital	<u>8 099 924</u>	<u>6 692 977</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>52 325 991</u>	<u>54 729 299</u>
	52 325 991	54 729 299
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 100 000	100 000
Leverantörsskulder	1 585 396	420 283
Skatteskulder	64 408	52 115
Fond för inre underhåll	72 179	72 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 201 133</u>	<u>991 918</u>
	3 023 116	1 636 495
Summa skulder	55 349 107	56 365 794
Summa eget kapital och skulder	<u>63 449 031</u>	<u>63 058 771</u>

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-596 361	1 147 694
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 097 616	1 121 116
Kassaflöde från löpande verksamhet	501 255	2 268 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 630	-20 528
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 386 621	-3 506 531
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 910 506	-1 258 248
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 720 188	-248 305
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 720 188	-248 305
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 403 308	1 896 000
Kapitaltillskott	2 003 308	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	2 196 000
Årets kassaflöde	-2 209 682	689 447
Likvida medel vid årets början	4 831 807	4 142 361
Likvida medel vid årets slut	2 622 126	4 831 807

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 BFNR 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.

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 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 7 812 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.

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 786 911	7 525 878
Hyror	171 306	150 664
Övriga intäkter	14 087	21 147
Bruttoomsättning	7 972 304	7 697 689
Avgifts- och hyresbortfall	-29 310	-19 332
Hyresförluster	-55	-30
	7 942 939	7 678 327
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	543 460	504 361
Reparationer	1 216 855	375 580
El	157 532	135 358
Uppvärmning	1 266 684	1 276 779
Vatten	255 452	233 640
Sophämtning	105 814	88 475
Fastighetsförsäkring	80 309	83 168
Kabel-TV och bredband	82 201	80 781
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	742 668	730 265
Förvaltningsarvoden	387 995	363 062
Tomträttsavgäld	655 200	655 200
Övriga driftkostnader	18 706	23 210
	5 512 876	4 549 879
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	14 577	60 624
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 770	9 942
Administrationskostnader	37 150	23 146
Extern revision	14 088	9 813
Konsultkostnader	2 225	0
Medlemsavgifter	32 700	32 700
	108 510	136 225
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 000	127 099
Revisionsarvode	6 825	6 720
Övriga arvoden	4 550	4 480
Sociala avgifter	32 166	42 020
	134 541	180 319
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 047	1 622
Ränteintäkter skattekonto	0	264
Övriga ränteintäkter	545	671
	2 592	2 557
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	658 625	142 884
Övriga räntekostnader	22 450	386 203
	681 075	529 087

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	65 426 018	65 177 713
Årets investeringar	0	248 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 426 018	65 426 018
Utgående bokfört värde	56 780 689	57 878 305
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 166 000	42 306 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	112 575 000	77 217 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	185 741 000	119 523 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	3 720 188	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 720 188	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 341	11 301
	11 341	11 301
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	313 049	329 091
	313 049	329 091
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	0	300 033
	0	300 033

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	26384184	0,68%	2019-11-01	2 425 991	100 000
SBAB	28728204	0,74%	2019-01-03	20 000 000	0
SBAB	28728212	1,31%	2020-12-08	10 000 000	0
SBAB	28728255	2,15%	2024-12-08	10 000 000	0
SBAB	28728263	2,52%	2027-12-08	10 000 000	0
				52 425 991	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 52 325 991

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 925 991

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 55 059 000 55 059 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 100 000 100 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	101 780
Förutbetalda hyror och avgifter	571 724	628 038
Övriga upplupna kostnader	629 409	262 100
	1 201 133	991 918

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



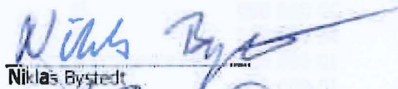
Org Nr. 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter

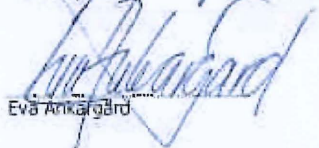
2018-12-31 2017-12-31

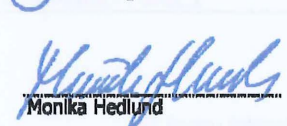
Stockholm, den 5/4-2019


Niklas Bystedt


Gunnar Skoglund

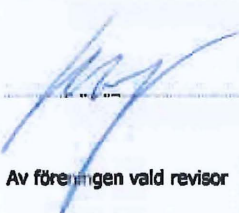

Jonas Andersson

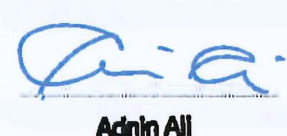

Eva Ankarlång


Monika Hedlund


Kenneth Sjögren

Vår revisionsberättelse har 5-4-19 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rågstackaren i Stockholm, org.nr. 702001-8474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rågstackaren i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 maskoppl, 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 uppgattningar 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 Rågstäckaren i Stockholm för räkenskapsåret 2018 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 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:

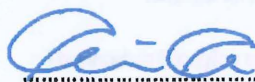
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 grunder 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 5/4-2019



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tatjana Hilmblom
Av föreningen vald revisor



BRF Rågstacken Årsstämma 2019

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

- Ben (C. Akubultar)
- Eva Ankargård
- Åsa Kilbäck

BRF Rågstackens valberedning föreslår årsstämman enligt följande:

- Valberedningen föreslår till styrelsen:
 - Omval av Niklas Bystedt, ledamot 2 år
 - Omval av Monika Hedlund, ledamot 2 år
 - Nyval av Tatjana *Tanja* Hilmlom, ledamot 2 år
 - Nyval av Joachim Mårtensson, suppleant 1 år
- Revisorer:
 - Nyval av Taina Rahko, revisor 1 år
 - Omval av Göran Olbers, suppleant 1 år
- Valberedningen:
 - Omval av Claes Svensson, sammankallande 1 år
 - Nyval av Björn Wolgast, suppleant 1 år
- Distriktsombud HSB
 - Claes Svensson, ordinarie
 - Björn Wolgast, suppleant
- Träningslokal (Intresseförening)
 - Adam Kilbäck
 - Tobias Hildeland

/BRF Rågstackens valberedning genom Åsa Kilbäck, sammankallande.



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