



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf

MEDLEM I HSB



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-8474 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1959. Fastigheterna Halmstacken 1 och Rågstacken 1 förvärvades med tomträtt 1962-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Halmstacken 1		1962
Rågstacken 1		1962
Totalt 2 objekt		

Samtliga i Stockholm kommun. Fastigheterna Halmstacken 1 och Rågstacken 1 upplåts av Stockholms kommun/Exploateringskontoret med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2032. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9142
81	p-platser	0
Totalt 176 objekt		9142

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 4 rok, 23 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jón Ágúst Reynisson	Ordförande	2021-06-16	
Niklas Bystedt	Ledamot	2021-06-17	
Christer Clevesjö	Ledamot	2021-06-16	
Gunnar Skoglund	Ledamot	2005-06-13	
Eva Ankargård	Ledamot	2021-06-16	
Anders Boström	Ledamot	2021-06-16	2021-09-28
Kenneth Sjögren	Ledamot	2018-05-08	2021-03-17
Joachim Mårtensson	Ledamot	2020-08-16	
Ali Essamraoui	Ledamot	2021-09-28	
Tatjana Hilmlom	Ledamot	2019-05-19	
Monika Hedlund	Ledamot	2017-06-11	
Kristine Långs	Suppleant	2020-08-16	2021-06-16
Carol Brax	Suppleant	2021-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Bystedt, Gunnar Skoglund, Joachim Mårtensson, Tatjana Hilmlom, Carol Brax.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eva Ankargård, Jón Ágúst Reynisson, Niklas Bystedt, Tatjana Hilmlom.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Åsa Kilbäck med Tore Abrahamsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Claes Svensson, Björn Wolgast (sammankallande) samt Anton Hedlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. På stämman deltog 22 medlemmar.

Extra stämma hölls 2021-01-13, om en ny tillbyggnad på Glanshammarsgatan 128.

Extra stämma hölls den 2021-09-02, om en dödning och nyupplåtelse av bostadsrätt på Glanshammarsgatan 128.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 3%. Årsavgiften för 2022 kommer öka med 4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-09.

Målning panel

Reparation av utifrån inträngande fukt i lgh.

Beslut tagit att skjuta fram många aktiviteter pga. pandemi och ekonomi.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Stambyte
2020	Dränering av länga E
2020	Fiberinstallation
2018	Takpålläggning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Målning förråd ocg carportar
2022	Underhåll/ombyggnad carport
2022	Underhåll hus P.
2022	Betongtrappor länga E och D
2022	Tegelfogar
2022	Hängrännor, stuprör
2022	Dränering hus P.
2022	Installation av laddstolpar för elbilsladdning
2024	Oljning träpanel
2023	Underhåll ytterdörr
2025	Byte utrustning tvättstuga

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	228	241	232	165	250
Skuldsättning, kr/kvm	5 975	6 090	5 951	5 735	5 998
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	201	176	181	184	180
Driftskostnad, kr/kvm	604	563	575	630	532
Årsavgifter, kr/kvm	886	871	866	852	823
Totala intäkter, kr/kvm	906	889	885	869	840
Nettoomsättning, tkr	8 278	8 129	8 085	7 943	7 678
Resultat efter finansiella poster, tkr	-168	740	87	-596	1 148
Soliditet, %	15	14	13	13	11

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift, övriga kostnader och personalkostnader.

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 892 500	0	0	1 892 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 562 500	0	611 653	3 174 153
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	507 723	0	-507 723	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 962 723	0	103 930	5 066 653
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 482 913	739 915	507 723	4 730 551
Årets resultat, kr	739 915	-739 915	-167 791	-167 791
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 222 828	0	339 932	4 562 760
S:a eget kapital, kr	9 185 551	0	443 862	9 629 413

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 455 000 kr samt ianspråktagande skett med 962 723 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 222 828
Årets resultat, kr	-167 791
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 055 037

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-455 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	962 723
Balanseras i ny räkning, kr	4 562 760

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-8474

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





2021

ÅRSREDOVISNING

Org Nr: 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm
702001-8474

7 (15)

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 277 916	8 129 143
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 200 518	-4 894 908
Övriga externa kostnader	Not 3	-129 182	-119 033
Planerat underhåll		-983 046	-194 708
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-194 711	-136 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 269 784	-1 271 235
Summa rörelsekostnader		-7 777 241	-6 616 340
Rörelseresultat		500 675	1 512 803
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 106	1 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-670 572	-774 679
Summa finansiella poster		-668 466	-772 888
Årets resultat		-167 791	739 915



**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	61 261 289	61 009 741
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	1 062 500
		<u>61 261 289</u>	<u>62 072 241</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 261 789</u>	<u>62 072 741</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 508	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 275 111	3 584 935
Övriga fordringar	Not 10	10 745	10 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	301 565	450 661
		<u>4 589 929</u>	<u>4 046 386</u>
Kassa och bank	Not 12	3 395	3 384
Summa omsättningstillgångar		<u>4 593 323</u>	<u>4 049 771</u>
Summa tillgångar		<u>65 855 113</u>	<u>66 122 511</u>

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 892 500	1 892 500
Kapitaltillskott		3 174 153	2 562 500
Yttre underhållsfond		0	507 723
		<u>5 066 653</u>	<u>4 962 723</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 730 551	3 482 913
Årets resultat		-167 791	739 915
		<u>4 562 761</u>	<u>4 222 828</u>
Summa eget kapital		<u>9 629 414</u>	<u>9 185 551</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>43 934 292</u>	<u>22 962 500</u>
		43 934 292	22 962 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 685 785	32 716 243
Leverantörsskulder		136 574	158 780
Skatteskulder		44 836	44 836
Fond för inre underhåll		64 787	65 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 359 425</u>	<u>988 883</u>
		12 291 407	33 974 460
Summa skulder		56 225 699	56 936 960
Summa eget kapital och skulder		65 855 113	66 122 511

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-167 791	739 915
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 269 784	1 271 235
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 101 994	2 011 150
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	146 633	-12 296
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	347 405	-357 769
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 596 032	1 641 085
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-458 833	-1 062 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-458 833	-1 062 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 058 666	1 274 395
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	611 653	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-447 013	1 274 395
Årets kassaflöde	690 186	1 852 980
Likvida medel vid årets början	3 588 320	1 735 340
Likvida medel vid årets slut	4 278 506	3 588 320

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 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 1,72% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 0,75 % av taxeringsvärdet för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 524 kronor per hus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



2021

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 102 205	7 963 056
	Hyror	171 491	174 731
	Övriga intäkter	32 901	29 381
	Bruttoomsättning	8 306 597	8 167 168
	Avgifts- och hyresbortfall	-28 681	-38 025
		8 277 916	8 129 143
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	819 751	597 321
	Reparationer	376 076	614 607
	El	189 955	135 897
	Uppvärmning	1 359 246	1 199 629
	Vatten	291 403	271 731
	Sophämtning	130 843	97 096
	Fastighetsförsäkring	111 597	103 850
	Kabel-TV och bredband	86 585	85 787
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	793 155	791 920
	Förvaltningsarvoden	360 526	328 319
	Tomträttsavgäld	655 200	655 200
	Övriga driftkostnader	26 182	13 551
		5 200 518	4 894 908
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	8 050	7 848
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 168	2 963
	Administrationskostnader	55 589	58 397
	Extern revision	11 875	11 125
	Konsultkostnader	4 800	6 000
	Medlemsavgifter	32 700	32 700
		129 182	119 033
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	142 802	94 600
	Revisionsarvode	7 140	7 095
	Övriga arvoden	4 760	4 730
	Sociala avgifter	40 009	30 032
		194 711	136 457
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 552	838
	Övriga ränteintäkter	554	954
		2 106	1 791
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	670 302	768 147
	Övriga räntekostnader	270	6 532
		670 572	774 679



2021

ÅRSREDOVISNING

Org Nr: 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm
702001-8474

13 (15)

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	71 902 280	71 213 336
Omklassificering till byggnad	1 062 500	0
Årets investeringar	458 833	688 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 423 613	71 902 280
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 892 539	-9 621 305
Årets avskrivningar	-1 269 784	-1 271 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 162 324	-10 892 539
Utgående bokfört värde	61 261 289	61 009 741
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 253 000	73 166 000
Taxeringsvärde mark	119 700 000	112 575 000
Summa taxeringsvärde	210 953 000	185 741 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 062 500	688 944
Omklassificering till byggnad	-1 062 500	373 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 062 500
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	10 745	10 790
	10 745	10 790



**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	301 565	450 661
	301 565	450 661

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

Not 12 Kassa och bank		
SBAB	3 395	3 384
	3 395	3 384

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	26384184	0,51%	2022-03-30	722 057	100 000
SBAB	28728204	0,69%	2022-03-13	18 971 792	18 139
SBAB	28728212	0,57%	2022-03-30	9 963 728	587 412
SBAB	28728255	2,15%	2024-12-09	10 000 000	0
SBAB	28728263	2,43%	2027-12-09	10 000 000	0
SBAB	29758204	0,74%	2023-02-14	2 962 500	0
SBAB	31314674	0,50%	2023-03-30	2 000 000	0
				54 620 077	705 551

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 092 322

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 43 934 292

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 55 679 000 56 179 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	10 685 785	32 716 243
	10 685 785	32 716 243

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	675 763	673 305
Övriga upplupna kostnader	683 662	315 578
	1 359 425	988 883

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



2021

ÅRSREDOVISNING

Org Nr: 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm
702001-8474

15 (15)

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut
--------	---------------------------------------

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Carol Brax (tjänstgörande suppleant)

.....
Christer Clevesjö

.....
Eva Ankargård

.....
Gunnar Skoglund

.....
Joachim Mårtensson

.....
Jón Ágúst Reynisson

.....
Monika Hedlund

.....
Niklas Bystedt

.....
Tatjana Hilmlom

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Åsa Kilbäck

.....
Maria Sukhova
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rågstacken i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Kilbäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÓN ÁGÚST REYNISSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 10:01:50



CHRISTER CLEVESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 09:37:53



EVA ANKARGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 08:42:58



TATJANA HILMBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 08:32:10



MONIKA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 09:33:22



GUNNAR SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 13:59:04



NIKLAS BYSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 10:13:13



JOACHIM MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 13:09:54



CAROL BRAX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 08:09:43



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 16:29:58



ÅSA KILBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 14:48:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 16:29:31



ÅSA KILBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 15:21:28



HSB – där möjligheterna bor

2022-02-27

Motion till HSB brf Rågstackens föreningsstämma 2022

SÄNKNING TILL 10 KM/H

Hastighetsbegränsningen för biltrafik i vårt område är idag 20 km/h. Detta anser jag vara problematiskt då gångtrafikanter och biltrafikanter, delar på samma ytor. Jag anser att 10 km/h skulle vara fullt tillräckligt och att detta speglar den hastighet som vi boende faktiskt håller oss till. Externa varutransporter kan dock utnyttja den befintliga hastighetsbegränsningen till max, vilket jag anser vara problematiskt, då bland annat vissa tomter i området har direkt anslutning till vägen. Vidare har vår grannförening (Sädeskornet) en hastighetsbegränsning på 10 km/h, varför det borde vara fullt tillräckligt även i vårt område.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Jag föreslår att föreningen beslutar att begränsa biltrafiken till 10 km/h (om detta är ett beslut vi själva kan ta). Alternativt beslutas att vi tar reda på hur detta kan göras och gör en ansökan till rätt instans.

Stockholm, 2022-02-27

Jens Ingman

Glanshammarsgatan 94

Styrelsens svar till motion:

Bra förslag och eftersom våra skyltar behöver förnyas så kan vi ändra till 10 km/h samtidigt. Styrelsen bifaller motionen.



Fullmakt

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor