



HSB BRF RÅGSTACKEN ÅRSREDOVISNING 2019



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.



Org Nr: 702001-8474

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-8474

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

MF



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten "Halmstacken 1" och "Rågstacken 1" i "Stockholm" kommun.

Styrelsen har sitt säte i "Stockholms" län, "Stockholms" kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd år 1962. Värdeår 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året höjts med 3% från och med 2019-04-01.

Genomfört planerat underhåll

Dränering Länga E
Takomläggning bostadshus
Lekplats

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Fastighet	Fasadmålning
2020	Mark	Dränering länga D
2020	Mark	Asfaltering delar av området
2020	Fastighet	Tegelfogning
2020	Fastighet	Häng- och Stuprännor
2020	Fastighet	Byte tvättmaskiner/torktumlare

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Vid stämman deltog 31 medlemmar varav 31 var röstberättigade.

ME



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Niklas Bystedt	Ledamot (Ordförande)
Jonas Andersson	Ledamot
Eva Ankargård	Ledamot
Monika Hedlund	Ledamot
Gunnar Skoglund	Ledamot
Kenneth Sjögren	Ledamot - HSB
Ben C. Akbulutlar	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-04-24 - 2019-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gunnar Skoglund	Ledamot
Jonas Andersson	Ledamot
Kenneth Sjögren	HSB-ledamot
Monika Hedlund	Ledamot
Niklas Bystedt	Ledamot
Tatjana Hilmlom	Ledamot
Joachim Mårtensson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Andersson, Gunnar Skoglund och Joachim Mårtensson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.
Samt Mark- och Fastighetsbesiktningar.

Revisorer

Ordinarie	Taina Rahko
Suppleant	Göran Olbers
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Claes Svensson.

Valberedning

Valberedningen består av Claes Svensson & Björn Wolgast

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 2019-10-01.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 149 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 11 överlåtelser skett.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	867	853	824	717	682
Totala Intäkter kr/kvm	886	870	841	732	699
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	204	165	250	178	197
Belåning, kr/kvm	5 960	5 743	6 006	5 799	1 562
Räntekänslighet	7%	7%	7%	8%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	539	604	498	490	464
Energikostnader kr/kvm	181	184	180	181	169

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.

unge



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 085	7 943	7 678	6 683	6 385
Resultat efter finansiella poster	87	-596	1 148	510	1 649
Soliditet	13%	13%	11%	8%	19%

(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	8 084 559
Rörelsekostnader	- 7 159 640
Finansiella poster	- 838 398
Årets resultat	86 521
Planerat underhåll	+ 669 013
Avskrivningar	+ 1 104 799
Årets sparande	1 860 332

Årets sparande per kvm total yta **204**

Förändring eget kapital

	Insatser	Kapital-tillskott	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 892 500	2 303 308	715 444	3 785 033	-596 361
Reservering till fond 2019			253 000	-253 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-669 013	669 013	
Balanserat i ny räkning				-596 361	596 361
Förändring kapitaltillskott		259 192			
Årets resultat					86 521
Belopp vid årets slut	1 892 500	2 562 500	299 431	3 604 685	86 521

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 188 672
Årets resultat	86 521
Reservering till underhållsfond	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond	669 013
Summa till stämmans förfogande	3 691 205

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **3 691 205**

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

M4

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 084 559	7 942 939
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 919 161	-5 512 876
Övriga externa kostnader	Not 3	-202 762	-108 510
Planerat underhåll		-669 013	-1 007 274
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-134 883	-134 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 104 799	-1 097 616
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-129 023	0
Summa rörelsekostnader		-7 159 640	-7 860 817
Rörelseresultat		924 919	82 122
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 567	2 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-839 965	-681 075
Summa finansiella poster		-838 398	-678 483
Årets resultat		86 521	-596 361

ME

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	61 592 031	56 780 689
Pågående nyanläggningar	Not 9	688 944	3 720 188
		<u>62 280 975</u>	<u>60 500 877</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 281 475</u>	<u>60 501 377</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 188	1 138
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 732 178	2 622 126
Övriga fordringar	Not 11	10 851	11 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	421 116	313 049
		<u>2 181 333</u>	<u>2 947 654</u>
Kassa och bank	Not 13	3 162	0
Summa omsättningstillgångar		<u>2 184 495</u>	<u>2 947 654</u>
Summa tillgångar		64 465 970	63 449 031

MP

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 892 500	1 892 500
Kapitaltillskott	2 562 500	2 303 308
Yttre underhållsfond	299 431	715 444
	<u>4 754 431</u>	<u>4 911 252</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 604 685	3 785 033
Årets resultat	86 521	-596 361
	<u>3 691 205</u>	<u>3 188 672</u>
Summa eget kapital	<u>8 445 636</u>	<u>8 099 924</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>53 678 743</u>	<u>52 325 991</u>
	53 678 743	52 325 991
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 725 605	100 000
Leverantörsskulder	124 350	1 585 396
Skatteskulder	65 808	64 408
Fond för inre underhåll	72 179	72 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 353 649</u>	<u>1 201 133</u>
	2 341 591	3 023 116
Summa skulder	56 020 334	55 349 107
Summa eget kapital och skulder	<u>64 465 970</u>	<u>63 449 031</u>

VM

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	86 521	-596 361
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 104 799	1 097 616
Utrangeringar	-128 823	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 062 496	501 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 627	22 630
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 307 130	1 386 621
Kassaflöde från löpande verksamhet	-368 261	1 910 506
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 756 074	-3 720 188
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 756 074	-3 720 188
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 978 357	-2 403 308
Kapitaltillskott	259 192	2 003 308
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 237 549	-400 000
Årets kassaflöde	-886 786	-2 209 682
Likvida medel vid årets början	2 622 126	4 831 807
Likvida medel vid årets slut	1 735 340	2 622 126

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 1,55 % 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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på småhus som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8049 kronor per småhus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 916 937	7 786 911
	Hyror	172 490	171 306
	Övriga intäkter	39 716	14 087
	Bruttoomsättning	8 129 143	7 972 304
	Avgifts- och hyresbortfall	-44 584	-29 310
	Hyresförluster	0	-55
		8 084 559	7 942 939
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	498 444	543 460
	Reparationer	699 968	1 216 855
	El	144 551	157 532
	Uppvärmning	1 251 536	1 266 684
	Vatten	258 826	255 452
	Sophämtning	104 425	105 814
	Fastighetsförsäkring	101 901	80 309
	Kabel-TV och bredband	83 776	82 201
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	765 890	742 668
	Förvaltningsarvoden	309 318	387 995
	Tomträttsavgäld	655 200	655 200
	Övriga driftkostnader	28 138	18 706
		4 901 973	5 512 876
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	7 818	14 577
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 089	7 770
	Administrationskostnader	83 405	37 150
	Extern revision	11 000	14 088
	Konsultkostnader	48 750	2 225
	Medlemsavgifter	32 700	32 700
		202 762	108 510
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	97 650	91 000
	Revisionsarvode	6 975	6 825
	Övriga arvoden	0	4 550
	Sociala avgifter	30 258	32 166
		134 883	134 541
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering anläggningstillgångar - Tak	129 023	0
		129 023	0
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 187	2 047
	Övriga ränteintäkter	380	545
		1 567	2 592
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	842 887	658 625
	Övriga räntekostnader	-2 922	22 450
		839 965	681 075

11/12



HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	65 426 018	65 426 018
Årets investeringar	5 787 318	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 213 336	65 426 018
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 645 329	-7 547 713
Årets avskrivningar	-1 104 799	-1 097 616
Årets utrangeringar	128 823	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 621 305	-8 645 329
Utgående bokfört värde	61 592 031	56 780 689
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 166 000	73 166 000
Taxeringsvärde mark	112 575 000	112 575 000
Summa taxeringsvärde	185 741 000	185 741 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 720 188	0
Omklassificering till byggnad	-3 031 244	3 720 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	688 944	3 720 188
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 851	11 341
	10 851	11 341

MAR

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	420 625	313 049
Upplupna intäkter	491	0
	421 116	313 049

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

Not 13 Kassa och bank		
SBAB	3 162	0
	3 162	0

Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering
	SBAB	26384184	0,96%	2020-11-02	2 400 991 725 605
	SBAB	28728204	0,86%	2020-01-07	19 040 857 0
	SBAB	28728212	1,31%	2020-12-09	10 000 000 0
	SBAB	28728255	2,15%	2024-12-09	10 000 000 0
	SBAB	28728263	2,52%	2027-12-09	10 000 000 0
	SBAB	29758204	1,00%	2020-02-10	2 962 500 0
					54 404 348 725 605

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 53 678 743

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 776 323

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 55 426 000 55 059 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	725 605	100 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	629 194	571 724
Övriga upplupna kostnader	724 455	629 409
	1 353 649	1 201 133

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

umg



HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

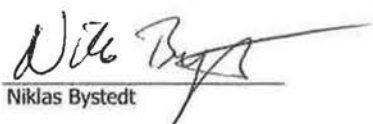
Stockholm, den 6/4-20

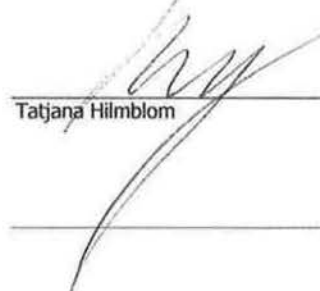

Gunnar Skoglund


Jonas Andersson


Kenneth Sjögren


Monika Hedlund


Niklas Bystedt


Tatjana Hilmblom

Vår revisionsberättelse har 2020-04-07 lämnats beträffande denna årsredovisning




Martin Fredriksson

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 2019.

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 2019 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. Revisorens 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 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. Risken 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, förfälskning, 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.

MF

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 14 2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Taina Rahko
Av föreningen vald revisor



MOTION TILL HSB BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2020-04-22

LÄGENHETSPÄRMARNA

Bakgrund

För ett tiotal år sedan tillhandahöll föreningen sin information om gällande grundläggande regler i s.k. ”Lägenhetspärmar” som upprättats i ett exemplar för varje hushåll. Där fanns också ett s.k. ”Ingressblad” med individuella avtalade regler för varje lägenhet.

Under de senaste åren har bara ett fåtal uppdateringar av pärmarna skett och mycket som står där är ofullständigt eller direkt felaktigt. En väl uppdaterad hemsida med sådan information saknas också.

Förslag till beslut

Årsstämman bör ta ställning till om lägenhetspärmarna ska avvecklas eller om systemet ska finnas kvar. Hellre inga pärmar alls än sådana med felaktig eller inaktuell information.

1. Om systemet beslutas finnas kvar föreslås att styrelsen ges i uppdrag att uppdatera pärmarna att organisera för fortsatt löpande och regelbunden utgivning av uppdaterade blad när förändringar skett som gör att gammal text ej längre gäller.
2. Om systemet ska avvecklas föreslås att styrelsen ges i uppdrag att återkomma till efterföljande årsstämma att presentera förslag på hur information av den typ som funnits i lägenhetspärmarna på ett varaktigt sätt ska kunna delges bostadsrättsinnehavarna.

Eftersom några medlemmar möjligen inte ens sett någon lägenhetspärm bifogas här också den, vad jag vet, senaste uppdateringen av innehållsförteckningen.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt punkt 1 alternativt 2 i förslaget.

Stockholm 2020-02-10

Göran Olbers
Namn

Glanshammarsg. 106
Lghnr

Styrelsens utlåtande angående motionen ”Lägenhetspärmarna”.

Styrelsen tycker att konceptet ”Lägenhetspärm” ska finnas kvar då den innehåller bra information för de boende.

Styrelsen föreslår att flytta över all information som finns i lägenhetspärmen till vår föreningshemsida som finns på <https://www.hsb.se/stockholm/brf/ragstacken/>



Styrelsen föreslår att ingressbladen som är specifika för respektive hushåll gås igenom och kontrolleras då det finns otydligheter i vad som står i dessa.

Sedan avvecklas ingressbladen och tydliga avtal ersätter om sådant behövs mellan föreningen och boende.



MOTION TILL HSB BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2020-04-22

INFÖRA MATAVFALLSSORTERING

Bakgrund

Miljömedvetenhet är ett hett samtalsämne idag i samhället och enligt mig borde det vara ett samtalsämne för oss som är med i BRF Rågstacken. En enkel och miljömedveten handling alla hushåll kan göra är att sortera sitt matavfall samt att BRF Rågstacken skulle bidra till den regionala kretsloppet. Vi skulle också hjälpa Stockholm att bli en klimatsmart och fossilbränslefri stad.

Om alla 2,3 miljoner som bor i Stockholms län skulle sortera alla sina bananskal under ett års tid skulle det resultera i tillräckligt med biobränsle för en buss att åka fyra varv runt jorden! Samt att matavfallet från 3000 personer räcker för att köra en stadsbuss i ett helt år.

Nästan 40% av det som hamnar i soppåsen är matavfall.

Det är inte bara ett klimatsmart drag av oss i BRF Rågstacken att börja matavfallssortera, idag väger Stockholm stad alla sopor vi slänger i vår BRF och tänk om vi kan få ner de priserna med 40%?

Matavfallshämtningen är även kostnadsfri för flerfamiljshus – så som hyresfastigheter och bostadsrätter – om det finns goda hämtförhållanden och om hämtfrekvensen är en gång i veckan. Ett mindre tillägg för dragavstånd över 10 meter och tätare hämtning tillkommer..

Förslag till beslut

Jag föreslår att styrelsen för BRF Rågstacken kollar upp möjligheten för oss att införskaffa matavfallssortering. Är priserna billigare än dagens sophantering ska detta beslutas direkt av styrelsen att det implementeras så fort som möjligt samt att matavfallskärl placeras nära befintliga sopkärl.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget..

Stockholm 2020-02-24

Kicki Långs
Namn

Esp.66
Lghnr

Styrelsens Utlåtande

Styrelsen föreslår att bifalla motionen.

Styrelsen utser kontaktperson till brh som rapporterar fel och problem

Styrelsen upphandlar arbeten som utförs i/på bostadsrättshavens (brh) bostad, uteplatser, trädgårdar, car-portar etc.

T ex M3's stambyte, takomläggning, olja eller måla plank/staket, måla fasad, byte av träpanel på förråden...

Ibland utförs dessa arbeten inte till full belåtenhet, och man kontaktar då styrelsen och ber om hjälp. Jag tycker att dialogen med styrelsen är lite tunn, man får ibland påminna om sitt ärende och även tjata för att få hjälp. Det är frustrerande.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att styrelsen utser en kontaktperson till vardera brh som rapporterar in problem, som tenderar att dra ut på tiden. På så sätt har brh någon som tagit ansvar för just mitt fel, problem. Jag tror att det skulle gynna både styrelsen och brh, om man har bra kontakt genom ärendets gång.

Hagsätra 2020-02-29

Annika Johansson (lgh nr. 72)

Styrelsens utlåtande

Alla fel och brister som föreningen ansvarar för har vi en fastighetsskötare som hanterar och alla fel rapporteras till dem. Styrelsen följer sedan upp dessa tillsammans med den entreprenör vi valt (Ingdahls). Känner man att ett fel drar ut på tiden är man välkommen att kontakta styrelsen.

Styrelsen föreslår att avslå motionen med motiveringen ovan.



MOTION TILL HSB BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2020-04-22

ÅTERPLANTERA VÅRA TRÄD

Bakgrund

Flera träd har på senare år tagits ned i vårt område. Vid lekplatsen togs två stora lönnar bort och arbetet att ersätta dem var redan beställt hos IT när stambytet kom emellan. De är fortfarande inte ersatta. Bakom Glanshammarsgatan 100-108 togs de stora björkarna bort och ersattes av hagtornsträd. Nu är även de borttagna. Vårt område är känt och uppskattat för sin grönska men många träd är gamla och faller ifrån allt eftersom.

Förslag till beslut

Jag önskar att föreningen planterar nya träd när gamla måste tas ner och även att buskar ersätts vid behov.

Avsluta med:

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2020-02-25

Kerstin Nordenson _____
Namn

Glanshammarsgatan 126 _____
Lghnr

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår att bifalla motionen att alltid titta på ersättning vid behov när träd och buskar tas bort.

FÖRENINGSSTÄMMA 2020.

FÖRDELNING AV DRIFTSKOSTNADER.

För drygt 2 år sedan tog föreningen beslut om att in föra två andelstal, driftsandelstal samt kapitalandelstal.

Vad gäller driftandel är kostnaden 2018 (senast kända beloppet) 5513 tkr.

Drift och underhåll skall , enligt förvaltningsberättelsen , fördelas på ytan för bostäder och lokaler .

Inom föreningen finns ett antal lägenheter , som under åren blivit tillbyggda (dvs. fått utökad boyta).

Min fråga till styrelsen är : Vid fördelning av kostnadsposten ” drift och underhåll ”, har man då beaktat detta ytillskott eller har fördelningen beräknats på den ursprungliga ytuppgiften ?

Förslag till beslut:

Om gamla uppgifter använts föreslår jag antingen att alla andelstal omräknas till idag verkliga ytor eller enklare , att tillbyggda lägenheter får ett månatligt tillägg.

Ex. (drift och underhåll kr /kvm /år x tillbyggd yta kvm) : 12.

Detta revideras plus/ minus när årsbokslut föreligger.
Framtida avgiftstillägg baseras på budgeterade belopp.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att utreda detta och återkomma med förslag under våren – 20 hur fördelning av driftskostnader skall ske på ett rättvist sätt./Dick Lewin Lägenhet :26

Styrelsens utlåtande angående motionen "Fördelning av driftkostnader"

Styrelsen yrkar avslag på hela motionen med motiveringen att:

Styrelsen har under år 2011 utrett frågan gällande tillbyggnader och andelstal.

Frågan avhandlades på extrastämma och därmed avslår styrelsen vidare utredning av vad som önskas i motionen då inget har ändrats juridiskt.



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

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 omsättnings-tillgångar 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor