



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

716416 - 3938

Årsredovisning

2019

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: Måndagen den 1 juni 2020 klockan 19.00
Plats: Sverigesalen, Kista Träff

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Frågan 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 styrelsen årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 13 Beslut i anledning av föreningens 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
- 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
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor, såsom stämmans uppdrag till styrelsen angående föreningens gårdsfogde och arvode till gårdsfogden, och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Röstberättigad är den medlem som betalt förfallen insats eller årsavgift. Man kan rösta genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Kista i maj 2020

Styrelsen



Org Nr: 716416-3938

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Org.nr: 716416-3938

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ny

Årsredovisning för HSB bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rågö i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningens ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades 1976-01-26 och registrerades 1976-03-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och har ca 400 medlemmar.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på följande fastigheter i Stockholms kommun:

Ärvinge By 1	Langelandsgatan 3, 5-23, 43-53
Ärvinge By 2	Lollandsgatan 5, 31, 7-29
Ärvinge Gård 4	Ringstedsgatan 6, 8, 10 och 12
Ärvinge Gård 6	Langelandsgatan 25-27, 31-41 och Ringstedsgatan 34 och 36

Föreningen äger sedan 2013 all tomtmark. Föreningens fastigheter har under 2019 varit fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa och fr o m 2020-01-01 i försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra. Det kollektiva bostadsrättstillägget uppför att gälla fr o m 2020-07-01 varefter varje bostadsrättsinnehavare själv ansvarar för att ha detta tillägg sin hemförsäkring.

Bostadsrätter

Föreningen består av 294 bostadsrätter av vilka två ägs av HSB och som hyr ut dessa enligt ett särskilt avtal. Totalytan uppgår till 24 403 kvm varav 23 826 kvm utgör boyta och 577 kvm lokalyta och exkluderar Ärvinge Gård och Lilla Ärvinge Gård. Under året har 17 överlåtelser skett.

ny

Bostadsrätterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Totalt
11	45	151	62	11	10	4	294

Parkering, förråd och tvättstugor

Föreningen har 142 parkeringsplatser i varmgarage och har haft 139 parkeringsplatser utomhus, varav ett antal överförts till Brf Agersö enligt ett gammalt avtal. Samtliga parkeringsplatser upplåts med hyresrätt. Dessutom har föreningen inom området 17 stycken avgiftsbelagda besöksparkeringar. Intäkterna från dessa tillfaller föreningen.

Föreningen har också 137 stycken enklare förråd/cykelbodas som hyrs ut till medlemmarna som extra förråd. Dessutom finns två gemensamma cykelrum.

Föreningens tvättstugor finns på Langelandsgatan 11 och Lollandsgatan 7.

Lokaler

Föreningen hyr ut en lokal till förskolan Lyckostugan på Langelandsgatan 41. Stokab hyr en mindre lokal på Ringstedsgatan 8. Lilla Ärvinge Gård hyrs ut till Triumf Bygg och Fastighet AB. Uppsagda lokaler på Langelandsgatan 3 och Ringstedsgatan 34 som tidigare hyrts ut till Rinkeby-Kista Stadsdelsförvaltning byggs om till lägenheter 2020.

Gemensamma lokaler

I stora Ärvinge Gård finns föreningens sällskaps- och samlingslokal med ett fullt utrustat kök. Lokalen kan hyras av Rågös medlemmar för privata arrangemang. På övervåningen har föreningens styrelse sitt kontor och sammanträdesrum. Ärvinge Gårds långvarige gårdsfogde Eckhard Bühler avgick under året.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-26. På stämman var 30 röstberättigade närvarande, varav två med fullmakt. Protokoll fört vid stämman är tillgängligt på föreningens hemsida.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-26 haft följande sammansättning:

Peter Wekéll	Ordinarie ledamot, ordförande
Georgios Gounaropoulos	Ordinarie ledamot, vice ordförande
Maud Styf	Ordinarie ledamot, sekreterare
Aila Lemponen Nickbon	Ordinarie ledamot
Joel Malmgren	Ordinarie ledamot, avgick juli 2019
Marianne Wiberg	Ordinarie ledamot
Margareta Widslätt	Ordinarie ledamot
Anders Wiktorsson	HSB representant

np

Firmateckning

Firman har fram till 2019-05-26 tecknats av:

Peter Wekéll, Maud Styf, Aila Lemponen Nickbon och Georgios Gounaropoulos två i förening

Firman har fr o m 2019-05-27 tecknats av:

Peter Wekéll, Maud Styf, Aila Lemponen Nickbon och Georgios Gounaropoulos två i förening

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 ordinarie protokollförda sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte, samt en styrelsekonferens. Förutom dessa har styrelsen haft ett antal arbetsmöten i olika ämnen antingen med hela styrelsen eller med del av styrelsen.

Arbetsfördelning inom styrelsen

Teknik och fastigheter	Peter Wekéll, Georgios Gounaropoulos
Administration, medlemsärenden	Maud Styf
Ekonomi	Aila Lemponen Nickbon
Yttre miljö, Ärvinge Gård	Margareta Widslätt
Information, RågöNytt	Marianne Wiberg
Studieorganisatör	Marianne Wiberg
Hemsida, IT	Maud Styf, Marianne Wiberg, Joel Malmgren

Revisorer

Föreningens revisorer har sedan ordinarie föreningsstämma varit:

Olle Torekull	Föreningsvald revisor
Jan Gustafsson	Föreningsvald revisor, suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ingrid Grahovac	Ordförande
Birgitta Pettersson	
Hans Hallström	

HSB-medlemskap

Föreningen är medlem i HSB Stockholm. Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma var Marianne Wiberg.

Övriga medlemskap

Föreningen är medlem i Kista Sopsugssamfällighetsförening. Brf Rågös andel av samfällighetsföreningen uppgår till 9,5 %. Föreningen är med i "Grannsamverkan mot brott" som samarbetar med Närpolisen. Brf Rågös representant gentemot Polisen har varit Kent Andersson. Föreningen är även medlem i Fonus Ekonomisk förening.

nx

Förvaltning

HSB Stockholm
Nordstaden AB
Nordstaden AB

Ekonomisk förvaltning och avgifts- och hyresadministration
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Nyckelhantering

Årsavgifter

Månadsavgifterna för bostadsrätter, garage- och parkeringsplatser har varit oförändrade under 2019. Elpriset för medlemmarna höjdes från 1 krona/kWh till 1,65 kronor/kWh fr o m januari 2019. Elpriset för medlemmarna har varit oförändrat sedan 2011 då individuell mätning av elförbrukning infördes i föreningen. Månadsavgifter för bostadsrätter kommer med stor sannolikhet att höjas årligen för att möta de allmänna kostnadsökningarna och underhållsbehov i föreningens fastigheter. Även hyrorna för garage- och parkeringsplatser kommer att höjas.

Övriga avgifter

Vid varje överlåtelse debiteras köparen en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning. Prisbasbeloppet för 2019 var 46 500 kronor.

Underhåll och investeringar

Följande investeringar och planerat underhåll har utförts i föreningens fastigheter under 2019: -

- Takrenoveringen med ny dräneringslösning har fortsatt under 2019. Den första etappen omfattar alla stjärnhus med sneda tak och mellanliggande radhus och kommer att pågå även under 2020 - 2021. Nästa etapp omfattar alla loftgångshus. Fasader renoveras vid behov i anslutning till takarbetena.
- Grunden runt fastigheten Ringstedsgatan 10 har delvis dränerats p g a fuktskada
- Sido-/metalldörrar till garagen har renoverats
- Betongtrappa till Lollandsgatan 19 har byggts om av säkerhetsskäl
- Stenmuren bakom kullen Langelandsgatan/Lollandsgatan har grävts upp och förstärkts
- Renoveringen av cykelförråden har avslutats och en lekplats har rivits

Föreningen har i jämförelse med förra året drabbats av flera in- och utvändiga fukt- och vattenskador. Skadorna har inte täckts av föreningens fastighetsförsäkring p g a höga självrisker. Föreningen har också haft flera stopp i avloppssystemet med översvämningar i garage och trapphus.

Framtida underhållsbehov

OVK - obligatorisk ventilationskontroll fortsätter på hösten 2020. Den första etappen av kontrollen gjordes 2018 men resultatet blev inte godkänt. Alla ventilationskanaler kommer att rensas i anslutning till kommande OVK-genomgång.

Undercentralen på Langelandsgatan 3 renoverades 2017 - 2018. Undercentraler på Ringstedsgatan 6 och Lollandsgatan 31 står i tur.

Projekt med energiåtervinning från ventilationen planeras.

Arbetet med renovering av garagegolven och loftusbalkongerna får vänta tills takrenoveringarna är klara.
Kostnaderna för dessa reparationer beräknas bli betydande.

Mindre reparationer och punktinsatser görs löpande vid behov.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

- Preliminära ritningar och övriga bygglovshandlingar för ombyggnation av lokaler till lägenheter på Langelands-
gatan 3 och Ringstedsgatan 34 har upprättats och lämnats in till Stadsbyggnadskontoret. Ytan uppgår till 284
kvm och byggs om till en 5-rumslägenhet och en 3-rumslägenhet respektive till 2 stycken mindre lägenheter
- Digital underhållsplan med tillhörande fastighetsgenomgång har implementerats i samarbete med föreningens
tekniska förvaltare Nordstaden AB
- Befintligt varmvattencirkulationssystem - VVC - har optimerats under våren i syfte att eliminera vattenskador i
VVC-systemet, spara energi och minimera risk för tillväxt av legionellabakterier

Traditioner

Föreningens vårabetsdag ägde rum den 18 maj och höstarbetsdagen den 25 oktober. Vårabetsdagen avslutades
traditionellt med en gemensam middag. Föreningen flaggar vid samtliga officiella flaggdagar. Hans Hallström har
varit flaggansvarig sedan juli 2019.

Medlemsinformation

Föreningens informationsblad RågöNytt har under året utkommit med 6 nummer. Föreningen har en hemsida på
internet <http://brf-rago.se> och elektroniska informationstavlor i varje trapphus och i tvättstugorna. Varje månad
har Rågö-medlemmarna möjlighet att träffa styrelserepresentanter på ett Öppet Hus i Stora Ärvinge Gård.
Styrelserepresentanter träffar även alla nyinflyttade medlemmar och informerar om föreningen, gällande regel-
verk och ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren.

Nyckeltal Brf Rågö

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	699	699	666	636	634
Rörelseintäkter kr/kvm	833	820	787	748	748
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	255	213	173	116	170
Belåning, kr/kvm	5 058	4 899	4 920	4 922	4 923
Räntekänslighet %	7	7	7	8	8
Rörelsekostnader kr/kvm	682	733	684	591	570
Drift och underhåll, fastighet kr/kvm	517	510	539	562	496
Energikostnader av drift och underhåll, fastighet kr/kvm	245	245	229	231	210
Fastighetslån, räntekostnad kr/kvm	25	36	33	35	50
Fastighetslån, genomsnittlig räntesats %	0,50	0,73	0,67	0,71	1,02

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

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.

Rörelseintäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak o s v). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea 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. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder 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.

Rörelsekostnader

Anger föreningens totala kostnader exklusive finansiella poster för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea.

Drift och underhåll

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

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar inte in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader.

Räntekostnader

Anger räntekostnader för föreningens fastighetslån under räkenskapsåret per kvadratmeter boarea.

ny

Flerårsöversikt Brf Rågö

Verksamhetsår	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	19 858	19 538	18 756	17 821	17 825
Resultat efter finansiella poster tkr	2 996	1 224	1 655	939	1 157
Balansomslutning tkr	154 227	148 085	146 378	144 585	143 406
Eget kapital tkr	28 470	25 474	24 250	22 595	21 656
Soliditet %	18	17	17	16	15

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.

Rörelsens intäkter	19 858 497
Rörelsens kostnader	-16 260 355
Finansiella poster	<u>-601 895</u>
Årets resultat	2 996 247
Planerat underhåll	521 343
Avskrivningar	<u>2 564 299</u>
Årets sparande	6 081 889
Årets sparande per kvm boarea	255

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 984 954	11 600 684	4 960 188	-295 804	1 223 770
Reservering till fond 2018			547 146	-547 146	
lanspråktagande av fond 2018			-1 305 721	1 305 721	
Balanseras i ny räkning				1 223 770	-1 223 770
Upplåtelse lägenheter	-	-	-	-	-
Årets resultat					2 996 247
Beloppet vid årets slut	7 984 954	11 600 684	4 201 613	1 686 541	2 996 247

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 686 541
Årets resultat	2 996 247
Reservering till underhållsfond	-547 146
Anspråktagande av underhållsfond	521 343
	4 656 985

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

ny

**HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 858 497	19 538 214
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 306 260	-12 156 653
Övriga externa kostnader	Not 3	-549 338	-1 121 054
Planerat underhåll		-521 343	-1 305 721
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-319 115	-338 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 564 299	-2 537 507
Summa rörelsekostnader		-16 260 355	-17 459 266
Rörelseresultat		3 598 143	2 078 948
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 022	3 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-605 918	-859 084
Summa finansiella poster		-601 896	-855 177
Årets resultat		2 996 247	1 223 770

vix

**HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	145 376 995	140 459 025
Pågående nyanläggningar	Not 8	418 387	0
		<u>145 795 381</u>	<u>140 459 025</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>145 796 081</u>	<u>140 459 725</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		30 204	34 319
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 345 625	6 765 868
Övriga fordringar	Not 10	67 697	109 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	986 340	714 592
		<u>8 429 867</u>	<u>7 624 515</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	800	536
Summa omsättningstillgångar		<u>8 430 667</u>	<u>7 625 051</u>
Summa tillgångar		<u>154 226 748</u>	<u>148 084 777</u>

120

**HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

7 984 954

7 984 954

Upplåtelseavgifter

11 600 684

11 600 684

Yttre underhållsfond

4 201 613

4 960 188

23 787 251

24 545 826

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 686 540

-295 805

Årets resultat

2 996 247

1 223 770

4 682 787

927 965

Summa eget kapital

28 470 038

25 473 791

Avsättningar

Avsättningar till särskild granskning

0

700 000

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

120 443 750

115 500 000

120 443 750

115 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

56 250

1 218 642

Leverantörsskulder

1 696 018

1 031 886

Fond för inre underhåll

213 155

213 155

Övriga skulder

Not 15

54 382

39 082

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

3 293 155

3 908 221

5 312 960

6 410 985

Summa skulder

125 756 710

121 910 985

Summa eget kapital och skulder**154 226 748****148 084 777**

vpx

**HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 996 247	1 223 770
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 564 299	2 537 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 560 546	3 761 277
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-225 594	393 467
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-635 634	997 530
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 699 318	5 152 273
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 900 655	-11 789 385
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 900 655	-11 789 385
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 781 358	-514 850
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 781 358	-514 850
Årets kassaflöde	580 021	-7 151 962
Likvida medel vid årets början	6 766 404	13 918 566
Likvida medel vid årets slut	7 346 425	6 766 604

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

ny



HSB Bostadsrättsförening Rågå 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.

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 1,89% av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med mellan 10 och 20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämningsstagande 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

ny



HSB Bostadsrättsförening Rågå i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	16 665 570	16 664 640
	Årsavgifter el	1 199 964	868 351
	Hyrer	1 796 591	1 617 513
	Övriga intäkter	266 426	409 079
	Bruttoomsättning	19 928 551	19 559 583
	Avgifts- och hyresbortfall	-70 028	-21 341
	Hyresförluster	-26	-28
		19 858 497	19 538 214
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 437 482	2 208 271
	Reparationer	2 444 584	1 646 910
	El	2 077 186	2 168 361
	Uppvärmning	2 963 420	2 897 450
	Vatten	795 332	781 357
	Sophämtning	643 798	648 143
	Fastighetsförsäkring	430 049	417 541
	Kabel-TV och bredband	557 604	557 511
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	476 898	436 898
	Förvaltningsarvoden	424 531	332 058
	Övriga driftkostnader	55 376	62 153
		12 306 260	12 156 653
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	5 538	6 637
	Hyrer och arrenden	141 723	126 809
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 596	39 269
	Administrationskostnader	289 744	141 377
	Extern revision	17 625	52 613
	Konsultkostnader	25 313	715 550
	Medlemsavgifter	38 800	38 800
		549 338	1 121 054
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	232 500	227 500
	Revisionsarvode	12 000	8 000
	Övriga arvoden	31 600	34 000
	Sociala avgifter	43 015	55 774
	Övriga personalkostnader	0	13 057
		319 115	338 331
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 961	2 966
	Ränteintäkter skattekonto	0	31
	Övriga ränteintäkter	1 061	910
		4 022	3 907
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	605 759	858 599
	Övriga räntekostnader	159	485
		605 918	859 084

v.d



HSB Bostadsrättsförening Rågå i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	126 258 163	113 365 166
Anskaffningsvärde mark	41 160 975	41 160 975
Årets investeringar	7 482 268	12 892 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 901 406	167 419 138
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 960 113	-24 422 606
Årets avskrivningar	-2 564 299	-2 537 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 524 411	-26 960 113
Utgående bokfört värde	145 376 995	140 459 025
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	203 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 178 000	1 626 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 028 000	2 756 000
Summa taxeringsvärde	264 206 000	182 382 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 103 612
Årets investeringar	7 900 655	11 789 385
Omklassificering till byggnad	-7 482 268	-12 892 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 387	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andelar i Fonus	200	200
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	-274 571	7 423
Skattefordran	335 536	93 060
Övriga fordringar	6 732	9 253
	67 697	109 736
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	964 806	714 592
Upplupna intäkter	21 534	0
	986 340	714 592
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Medlemskonto Fonus	800	535
	800	535

np



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	155490	0,53%	2020-04-28	45 000 000	0
	Stadshypotek	161495	0,62%	2020-02-20	7 500 000	56 250
	Stadshypotek	193179	0,48%	2020-01-07	5 000 000	0
	Stadshypotek	234350	0,48%	2020-03-30	33 000 000	0
	Stadshypotek	234355	0,48%	2020-03-30	30 000 000	0
					120 500 000	56 250
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					120 443 750
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					120 218 750
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					473 736 400
					473 736 400	
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld					56 250
					1 218 642	
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner					53 900
	Övriga kortfristiga skulder					482
					54 382	
					39 082	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader					52 722
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 757 934
	Övriga upplupna kostnader					1 482 499
					3 293 155	
					67 415	
					1 579 761	
					2 261 045	
					3 908 221	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Bostadsrättsförening Rågå i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 11 mars 2020

Anders Wiktorsson
Anders Wiktorsson

Georgios Gounaropoulos
Georgios Gounaropoulos

Margareta Widslätt
Margareta Widslätt

Marianne Wiberg
Marianne Wiberg

Maud Styf
Maud Styf

Aila Lemponen Nickbon
Aila Lemponen Nickbon

Peter Wekell
Peter Wekell

Vår revisionsberättelse har 2020 - 05 - 14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Olle Torekull
Olle Torekull
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif
Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rågö i Stockholm, org.nr. 716416-3938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rågö 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. Revisorernas 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, 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 Rågå 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

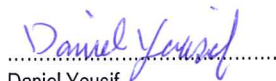
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 14/5 2020



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Motioner till ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2020

Motion till årsstämma 2020 i brf Rågö i Kista

Jag har följande förslag till beslut vid årsstämman i brf Rågö 2020.

1. Justera texten på föreningens hemsida.

Nuvarande text:

Brf Rågö bildades 1976 och är belägen i vackra Ärvinge med närhet till naturområden, tunnelbana och köpcenter. Den äkta bostadsrättsföreningen rymmer 290 bostadsrättslägenheter och ett par affärslokaler.

Mitt förslag:

Återgå till den formulering som använts vid Rågös tillkomst. Ärvinge existerade inte som bostadsområde när brf Rågö byggdes och detta skrivsätt förmedlar djup okunnighet om föreningens tillkomst och tidiga existens. Kontrollera även om antalet brf-lägenheter stämmer med dagens situation!

2. Krav på bättre belysning kvällstid vid entrén till Ringstedsgatan 36

Åtgärda bristen på fungerande belysning utanför entrén till Ringstedsgatan 36. I denna uppgång rymmer 16 lägenheter, och det hinder för framkomligheten som uppstått på grund av misstag i planeringen bidrar till att de boendes rörelsefrihet allvarligt försämras under den mörka årstiden på grund av brister i den nuvarande belysningen. Cykelboden till vänster om utgången hindrar att ljuset från lyktstolpen vid det intilliggande torget lyser upp passagen vid entrén. Se bifogad bild, som väl återger det mörker som drabbar varje boende, som under den mörka årstiden lämnar Ringstedsgatan 36.



Motion till årsstämma 2020 i brf Rågö i Kista. Sidan 2

3. Brister i tvättstugan Langelandsgatan 36.

Instruktionsskylten till den stora mangeln i tvättstugan Langelandsgatan 13 är nedtagen. Intill ligger ett häfte, som troligen är avsett att ersätta skylten. Det räcker inte! Sätt tillbaka skylten så den tvättande kan studera den medan manglingen pågår. Ta dessutom bort de nersolkade spår av klister som sitter kvar på väggen! Se bifogade bild nedan!

Vi som bor här vårdar våra lägenheter. Som jag uppfattat läget är det styrelsens uppdrag att se till att de gemensamma utrymmena också hålls i ett skick som ger uttryck för ett gott boende. Det innebär att alla anslag i tvättstugan med uppmaningar till de boende att uppfylla sina skyldigheter bör ses över, texterna bör till exempel vara rättstavade, observera särskilt formuleringarna på engelska.



Kista den 22 februari

Ros-Mari Edström
Ros-Mari Edström
Medlem i brf Rågö

Styrelsens svar på motioner från Ros-Mari Edström

Motion 1

Texten "Ärvinge" och antalet brf-lägenheter på Brf Rågös hemsida

Styrelsen har varit i kontakt med motionären och bitt motionären hjälpa till med formulering och innehåll av texten "Ärvinge" på föreningens hemsida.

Antalet lägenheter i föreningens hemsida ändras till 294 stycken brf-lägenheter.

Styrelsen anser härmed att motionen är besvarad.

Motion 2

Belysning vid entrén till Ringstedsgatan 36

Styrelsen har kontaktat en elektriker som ska montera en lämplig ljuskälla vid entrén till Ringstedsgatan 36.

Styrelsen anser härmed att motionen är besvarad.

Motion 3

Tvättstugorna – skyltning och trivselregler

Styrelsen kommer under hösten att gå igenom skyltar, trivselregler och bruksanvisningar för maskinpark i föreningens tvättstugor och uppdatera desamma.

Styrelsen anser härmed att motionen är besvarad.

Ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2020 - Valberedningens förslag

Brf Rågö, Kista

Valberedningens förslag

till ordinarie föreningsstämma den 1 Juni 2020

PRESIDIUM

Mötesordförande: Hans Jansson

(Justerare och rösträknare väljs på stämman efter förslag från stämmodeltagarna)

STYRELSE:

VALDA LEDAMÖTER till 2021

Peter Wekéll

Aila Lemponen Nickbon

ORDINARIE LEDAMÖTER:

Maud Styf omval 2 år

Georgios Gounaropoulos omval 2 år

Marianne Wiberg omval 2 år

Sören Nordin nyval 1 år

Angelica Hellgren nyval 1 år

REVISORER:

Ordinarie: nyval 1 år

Suppleant: Jan Gustafsson omval 1 år

VALBEREDNINGEN HAR VARIT:

Ingrid Grahovac, sammankallande

Hans Hallström

Birgitta Pettersson

FÖLJANDE PERSONER STÅR TILL FÖRFOGANDE FÖR OMVALTILL VALBEREDNING 2020:

Ingrid Grahovac

Hans Hallström

Birgitta Pettersson

HSB Brf Rågö i Stockholm
Org nr 716416-3938



Lollandsgatan 5 Kista 2019-06-12

Jag trivs också i Brf Rågö!