

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Rågen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-5914) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna 8-11, byggd år 1972-1974 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
673	lägenheter (bostadsrätt)	45 512
13	lokaler (hyresrätt)	221
2	garage	
505	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. På stämman deltog 105 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 674 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Chatrine Berglund	ordförande
Johanna Mikaelsson	vice ordförande
Teodor Challis	sekreterare
Bert-Olov Hägglund	studieorganisatör
Ingwor Jonasson	ledamot
Magnus Wedin	ledamot
Mikael Englund	ledamot, avgick 2018-11-14.
Lina Källman	ledamot, avgick 2018-10-10.
Malin Nordqvist	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
John Landström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Mikaelsson och Bert-Olov Hägglund.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Chatrine Berglund, Teodor Challis, Magnus Wedin, Malin Nordqvist.

Revisor har varit Monika Söderberg med Lars-Göran Nilsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Leif Olsson, Nils-Erik Larsson samt Kenneth Petterson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Fritidskommittén har varit Monica Österlund, Sören Andersson, Kurt-Lennart Persson, Anita Nordberg, Birgitta Olsson, Beatriz Escobar samt Bert-Olov Hägglund som studieorganisatör.

Styrelsens kommentarer:

Det har varit mycket aktiviteter under året, Rågen dagen, Surströmmingsdagen, Midsommardagen, Loppmarknader, Bingo, Frågeslingor, Keramik, Vävstuga, Snickeriet, Jultallrik bland annat.

Studieverksamhet

Rågendagen har varit populär även i år, med ett antal på 50 stycken. Midsommarfirandet var också av stort intresse med ett antal på 60 st besökare.

Vilket är enormt betydelsefullt för medlemmarna i Brf Rågen. Detta visar på ett stort engagemang och intresse av fritidskommittén.

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 2 922 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes 2018-05-15.

Från och med räkenskapsåret 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-2018	Renovering av tvättstugor.
2015-2017	Byte av inre samt yttre belysning.
2016-2019	Stamrenovering.
2017-2019	Nedtagning av träd, samt förnyandet av markområden.
2017	Byggandet av risficka.
2017	Renovering av trapp, nedanför NV 52.
2017	Installation av fällstolar i trapphusen, samt markering av våningsplan.
2018	Byggnation av 2 st miljöhus.
2018	Asfaltering, kantsten.
2018	Sanering och rengöring av befintliga sandlådor.
2018	Bytt låssystem.
2018	Installation av ny garagebelysning.
2018	Takbesiktning.
2018	Stenslipning av entréer samt bottenplan.
2018	Handtag till trappfönster för brandsäkerhet.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Stamreovering.
2019	Renovering/underhåll av takpapp.
2019	Byte av dörrtaggar.
2019-2020	Byte av lägenhetsdörrar.
2019-2020	Markarbeten samt asfaltering.

Föreningen har påbörjat med större investering av stammarna och denna beräknas vara klar 2019.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 1.9%.

I budget för 2019 ingår 1 659 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1.5% för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 830 kr/m² 2019.

Motivering till avgiftshöjning: Pågående stamreovering samt Renovering/underhåll av takpapp, byte av dörrtaggar, byte av lägenhetsdörrar.

Medlemsinformation

Av föreningens 673 medlemslägenheter har under året 63 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 763 och under året har det tillkommit 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 769.

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller tillsvidare. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest:

Chatrine Berglund.
Teodor Challis.
Ingvor Jonasson.
Magnus Wedin.
Bert-Olov Hägglund.



Malin Nordqvist.
John Landström.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	41 170	40 329	38 706	36 419	34 232
Rörelseresultat i tkr	8 905	5 279	12 079	10 908	8 186
Resultat efter finansiella poster i tkr	6 963	4 135	10 820	9 381	6 280
Soliditet %	28	34	41	43	37
Årsavgift/kvm* i kr	817	802	768	721	674
Driftskostnad/kvm i kr	517	525	503	463	483
Räntekostnad/kvm i kr	44	27	30	36	45
Bankskuld/kvm i kr	3 723	2 469	1 652	1 218	1 258

*Årsavgiften består utav 37 200 456 kronor genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 503 200	43 355 550	17 180 560	4 134 990
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			4 134 990	-4 134 990
Innevarande års avs/disps		-805 941	805 941	
Årets resultat				6 962 862
Belopp Vid årets slut	1 503 200	42 549 609	22 121 491	6 962 862

HSBs brf Rågen i Sundsvall**Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	43 355 550
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	2 922 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-3 727 941</u>
Fondbehållning vid årets slut	42 549 609

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	22 121 491
Årets resultat	<u>6 962 862</u>
Summa	29 084 353

Balanseras i ny räkning **29 084 353**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.



**HSBs brf Rågen i Sundsvall**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	41 170 444	40 329 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 375	194 157
<i>Summa rörelseintäkter</i>		41 274 819	40 523 399
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-23 676 321	-24 029 220
Planerat underhåll	Not 5	-3 727 941	-7 182 004
Övriga externa kostnader	Not 6	-676 120	-664 291
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-737 656	-825 989
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 551 650	-2 542 439
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-32 369 688	-35 243 943
Rörelseresultat		8 905 131	5 279 456
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	52 878	96 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 995 148	-1 240 983
<i>Summa finansiella poster</i>		-1 942 270	-1 144 465
Resultat efter finansiella poster		6 962 862	4 134 990
Årets resultat		6 962 862	4 134 990

**HSBs brf Rågen i Sundsvall**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	196 291 006	112 014 098
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	184 375	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	26 158 495	55 126 917
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>222 633 876</u>	<u>167 141 015</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>222 633 876</u>	<u>167 141 015</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		114 602	26 075
Aktuell skattefordringar		170 202	170 202
Övriga fordringar	Not 14	26 364 851	18 011 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 351 058	2 169 421
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>29 000 713</u>	<u>20 377 418</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	0	8 081 235
Kassa och bank		8 245 865	116 543
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>37 246 578</u>	<u>28 575 196</u>
Summa tillgångar		<u>259 880 454</u>	<u>195 716 211</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Not 17			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 503 200	1 503 200
Fond för yttre underhåll		42 549 609	43 355 550
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>44 052 809</u>	<u>44 858 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 121 491	17 180 560
Årets resultat		6 962 862	4 134 990
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>29 084 353</u>	<u>21 315 550</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>73 137 162</u>	<u>66 174 300</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18,21	123 525 110	110 680 910
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>123 525 110</u>	<u>110 680 910</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 755 800	2 226 500
Leverantörsskulder		8 594 193	8 270 977
Övriga skulder	Not 19	3 375 276	4 123 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 492 913	4 239 974
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>63 218 182</u>	<u>18 861 000</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>259 880 454</u>	<u>195 716 211</u>

**HSBs brf Rågen i Sundsvall**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 962 862	4 134 990
Avskrivningar	<u>3 551 650</u>	<u>2 542 439</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	10 514 511	6 677 429
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-512 232	-501 358
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-172 118 ¹</u>	<u>1 238 668</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 830 162	7 414 739
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-58 857 012	-68 929 166
Investeringar i maskiner	<u>-187 500</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-59 044 512	-68 929 166
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>57 373 500</u>	<u>37 673 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	57 373 500	37 673 500
Årets kassaflöde	8 159 150	-23 840 927
Likvida medel vid årets början	25 654 180	49 495 106
Likvida medel vid årets slut	33 813 330	25 654 179

¹Den kortfristiga delen av lånen som ska omförhandlas nästkommande år ingår ej i beloppet.

*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel





HSBs brf Rågen i Sundsvall

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Moloker	10 år
Förråd/garage	40 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs brf Rågen i Sundsvall

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 39 365 333 kr (39 441 923 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



HSBs brf Rågen i Sundsvall

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	37 200 456	36 507 252
Hyror	1 212 756	1 213 000
Debiterade förbrukningsavgifter	2 509 527	2 461 720
Överlåtelseavgifter	69 364	64 960
Pantavgifter	32 113	35 700
Övrigt	746 242	646 623
Brutto	41 770 458	40 929 255
Avsatt till inre fond	-600 014	-600 014
Summa nettoomsättning	41 170 444	40 329 242
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återvunna hyror och avgiftsfordringar	60	2 014
Företagsstöd	104 315	192 143
	104 375	194 157
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	6 217 840	4 914 272
Reparationer	2 372 060	3 028 381
El	2 764 232	2 448 987
Uppvärmning	4 970 299	4 889 306
Vatten	1 879 491	2 801 383
Sophämtning	1 503 359	1 311 709
Övriga avgifter	2 099 923	2 453 859
Förvaltningsarvoden	915 826	1 017 104
Fastighets-skatt/avgift	642 170	642 170
Övriga driftskostnader	311 121	455 363
	23 676 321	23 962 534
Not 5 Planerat underhåll		
Nya maskiner till tvättstuga / renovering	642 558	636 499
Övrigt	0	11 085
Belysning	0	330 889
Lekutrustning	0	31 481
Stambyte	3 000 000	6 001 964
Asfaltering	0	99 686
Parkeringsräcke	0	70 400
Byte takfläkt	50 828	0
Porttelefon	34 555	0
	3 727 941	7 182 004
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	0	3 079
Tele och post	105 730	87 623
Revisions- och förvaltningskostnader	230 779	123 262
Externa tjänster	27 825	16 646
Medlemsverksamhet	89 101	190 560
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	222 686	243 121
	676 120	664 291



HSBs brf Rågen i Sundsvall

Noter	2018-01-01	2017-01-01	
	2018-12-31	2017-12-31	
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har haft en heltidsanställd fastighetsarbetare.		
	Styrelsearvode	97 150	117 150
	Revisorsarvode	6 678	6 678
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	80 808	73 761
	Löner och ersättningar	280 189	325 955
	Uttagskatt	94 607	102 633
	Arbetsgivaravgifter	138 406	143 630
	Pensionskostnader och förpliktelser	4 405	20 312
	Övriga personalkostnader	35 413	35 870
	737 656	825 989	
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	3 033 733	2 034 683
	Avskrivning markanläggningar	514 792	507 756
	Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar	3 125	0
	3 551 650	2 542 439	
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	8 806	45 432
	Ränteintäkter skattekonto	0	45
	Utdelning obligationsfond	44 072	51 041
	52 878	96 518	
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 993 583	1 226 817
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	128
	Övriga finansiella kostnader	1 565	14 038
	1 995 148	1 240 983	



HSBs brf Rågen i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	155 090 077	120 425 763
Årets investeringar, stambyte	84 164 915	35 646 042
Årets investeringar, miljöhus	1 688 486	0
Årets investeringar, byte låssystem	1 972 033	0
Utrangering, stammar	-1 963 455	-981 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 952 056	155 090 077
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 075 979	-41 515 268
Årets avskrivningar	-3 548 525	-2 542 439
Utrangering, stammar	1 963 455	981 728
Utgående avskrivningar	-44 661 049	-43 075 979
Bokfört värde	196 291 006	112 014 098
varav byggnader	180 903 235	97 800 021
varav markanläggningar	10 549 622	9 375 928
varav mark	4 838 149	4 838 149
	196 291 006	112 014 098
Taxeringsvärde för fastigheten Rågen 8 m.fl. i Sundsvall. Värdeår är 1972.		
Byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
Byggnad - lokaler	119 000	119 000
	<u>172 119 000</u>	<u>172 119 000</u>
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	198 000	198 000
	<u>41 198 000</u>	<u>41 198 000</u>
Taxvärde totalt	213 317 000	213 317 000
Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Årets investeringar, traktor	187 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 500	0
Årets avskrivningar	-3 125	0
Utgående avskrivningar	-3 125	0
Bokfört värde	184 375	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser stambyte etapp 1		
Ingående anskaffningsvärde	0	21 843 793
Årets investeringar	0	13 802 249
Omföring till byggnad och mark	0	-35 646 042
Utgående anskaffningsvärde	0	0
Pågående nyanläggning avser stambyte etapp 2		
Ingående anskaffningsvärde	38 633 414	0
Årets investeringar	721 041	38 633 414
Omföring till byggnad och mark	-39 354 455	0
Utgående anskaffningsvärde	0	38 633 414

**HSBs bnf Rågen i Sundsvall**

Noter	2018-12-31	2017-12-31		
Pågående nyanläggning avser stambyte etapp 3				
Ingående anskaffningsvärde	16 463 375	0		
Årets investeringar	28 347 085	16 463 375		
Omföring till byggnad och mark	-44 810 460	0		
Utgående anskaffningsvärde	0	16 463 375		
Pågående nyanläggning avser Miljöhus				
Ingående anskaffningsvärde	30 128	0		
Årets investeringar	1 658 358	30 128		
Omföring till byggnad och mark	-1 688 486	0		
Utgående anskaffningsvärde	0	30 128		
Pågående nyanläggning avser stambyte etapp 4				
Årets investeringar	26 158 495	0		
Utgående anskaffningsvärde	26 158 495	0		
Not 14 Övriga fordringar				
Skattekonto	797 386	555 318		
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	25 567 465	17 456 402		
	26 364 851	18 011 720		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader				
<i>Bredband</i>	257 490	257 873		
<i>ComHem</i>	63 158	60 894		
<i>HSB avtal</i>	1 310 640	1 188 272		
<i>Försäkringar</i>	608 123	566 346		
<i>Leasing Traktor</i>	0	5 481		
<i>Avläsning el</i>	104 490	87 075		
<i>Radiotjänst</i>	800	975		
<i>Telia</i>	2 646	1 930		
<i>Swedbank</i>	535	575		
<i>Hjärtstartare</i>	3 176	0		
	2 351 058	2 169 421		
Not 16 Kortfristiga placeringar				
	Bokfört värde			
Obligationsfond, Mega, försäljning 2018	0	2 509 603		
Penningmarknadsfond, Mega, försäljning 2018	0	5 571 633		
	0	8 081 236		
Not 17 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 503 200	43 355 550	17 180 560	4 134 990
Vinstdisp enl. stämmobeslut			4 134 990	-4 134 990
Innevarande års avs/disps.		-805 941	805 941	
Årets resultat				6 962 862
Belopp vid årets slut	1 503 200	42 549 609	22 121 491	6 962 862



HSBs brf Rågen i Sundsvall

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 18, Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-4284-143686	1,34%	2019-12-01	3 352 500	90 000
Stadshypotek	18-4284-144945	1,62%	2020-06-01	877 346	0
Stadshypotek	18-4284-145716	1,31%	2019-07-30	1 489 340	0
Stadshypotek	18-4444-128239	1,31%	2019-07-30	1 650 720	0
Stadshypotek	18-4444-148003	1,84%	2021-04-30	1 750 000	100 000
Stadshypotek	18-4444-153505	1,46%	2022-10-30	3 654 900	42 500
Stadshypotek	18-4953-143373	1,46%	2022-01-30	1 219 580	14 000
Stadshypotek	18-5062-143375	1,46%	2022-10-30	4 121 060	48 000
Stadshypotek	18-5062-145718	1,31%	2019-07-30	1 427 840	0
Swedbank	2658613415	0,93%	2019-09-25	1 018 000	20 000
Swedbank	2658613423	0,82%	2019-08-28	2 585 100	200 000
Swedbank	2754935811	0,97%	2019-02-25	9 930 500	100 000
Swedbank	2755493463	1,15%	2020-06-17	6 073 200	152 000
Swedbank	2850588258	1,44%	2020-08-25	3 740 000	0
Swedbank	2850588274	1,12%	2020-08-25	3 220 000	160 000
Swedbank	2850588282	1,12%	2020-08-25	3 545 524	160 000
Swedbank	2851846275	0,93%	2019-09-25	2 625 300	40 000
Swedbank	2858544147	1,39%	2021-11-25	19 200 000	400 000
Swedbank	2859443844	1,87%	2023-09-25	19 500 000	400 000
Swedbank	2859838795	1,62%	2022-12-22	19 700 000	400 000
Swedbank	2950170577	1,25%	2021-03-25	19 700 000	400 000
Swedbank	2950580981	1,75%	2025-06-18	19 900 000	400 000
Swedbank	2950989976	0,68%	2019-11-28	20 000 000	400 000
				170 280 910	3 526 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

123 525 110

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

152 648 410

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar

3 526 500

2 226 500

Nästa års omsättning av lån

43 229 300

0

46 755 800**2 226 500****Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	5 363	10 743
Arbetsgivaravgifter	9 856	13 095
Mervärdesskatt	94 607	102 633
Fond för inre underhåll	3 265 450	3 996 184
Övriga kortfristiga skulder	0	894
	3 375 276	4 123 549



HSBs brf Rågen i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	240 351	112 040
Övriga upplupna kostnader		
Upplupna semesterlönder	60 162	53 148
El dec	320 284	217 483
Julgranar	0	25 200
BoRevision	34 000	21 600
Fjärrvärme dec	648 140	642 781
Telavox	7 265	5 708
Sandning	0	11 174
Faktura Bbgruppen	58 125	0
Faktura Timrå Bilservice & Entreprenad	89 230	0
Faktura Systema	2 150	0
Faktura HSB södra Norrland	30 749	0
Faktura Bravida	3 959	0
Förutbetalda hyror och avgifter	2 998 498	3 150 840
	4 492 913	4 239 974

Not 21 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	188 857 624	130 357 624
----------------------	-------------	-------------

Sundsvall den 2019-03-20


Bert-Olof Hägglund


Catrin Berglund


Ingvor Jonasson


Johanna Mikaelsson



Magnus Wedin


Malin Nordqvist


Teodor Challis

Vår revisionsberättelse har lämnats den 190322


Monika Söderberg


Pia Andersson

Monika Söderberg

Pia Andersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Rågen i Sundsvall org.nr.789200-5914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Rågen i Sundsvall år 2018

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Rågen i Sundsvall för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Sundsvall den 22/3 2019



Pia Andersson

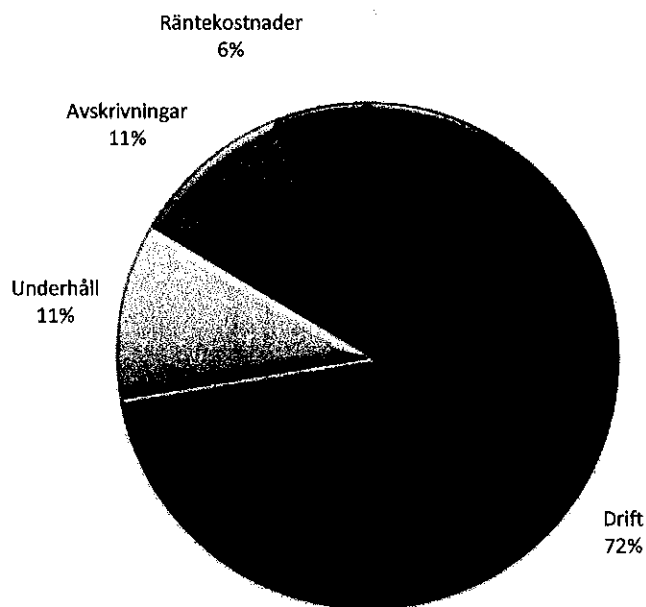
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Monika Söderberg
Av föreningen vald revisor

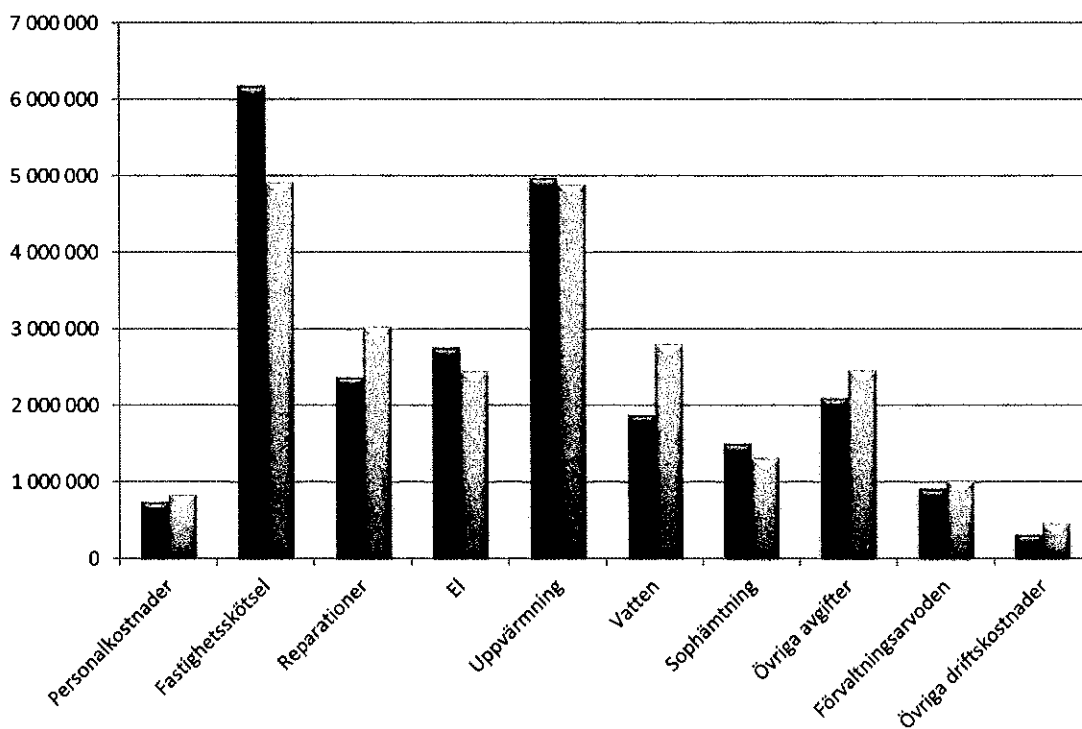


Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

■ År 2018 ▨ År 2017





Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Rågen i Sundsvall

År 2019-2023



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2019	2020	2021	2022	2023
Avgiftsförändring	1,5%	2%	2%	1,5%	1,5%

Underlag för ekonomisk prognos

Underlag

- Nuvarande kostnader
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.
- Antaganden om låneränta och intäktsränta
- Antaganden om kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräknade kostnader för underhåll.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Tvättutrustning	2 600 000
2020	Skärmtak, Målning	3 650 000
2021	Målning trapphus	4 550 000
2022	Takåtgärde	1 650 000
2023	Ventilation, Målning, Tvättutrustning	4 850 000

Beräknad kostnad för ny investeringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Takåtgärder	2 100 000
2020	Lås till garage	75 000
2021		0
2022		0
2023		0

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2019	2020	2021	2022	2023
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,5%	3%	3,5%	4%	4,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,5%	3%	3,5%	4%	4,5%

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2019	2020	2021	2022	2023
Hysesintäkter (EJ månadsavgifter)	0%	0%	0%	0%	0%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3%	3%	3%	3%	3%
Övrig driftskostnad	2%	2%	2%	2%	2%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	0%	0%	0%	0%	0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2019	2020	2021	2022	2023
HSB i avräkning	0%	0%	0%	0%	0%
Placering	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

Uppföljning av verksamhetsåret

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit



Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	2 685 000	2018-09-25	1,12%	0,82%	B
Stadshypotek	3 650 000	2018-10-30	1,68%	1,46%	B
Stadshypotek	1 220 000	2018-10-30	1,68%	1,46%	B
Stadshypotek	4 120 000	2018-10-30	1,68%	1,46%	B
Swedbank	20 000 000	2018-03-20	Nytt lån	1,25%	B
Swedbank	20 000 000	2018-07-17	Nytt lån	1,75%	B
Swedbank	20 000 000	2018-11-19	Nytt lån	0,678%	B

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Minst ett medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållit under året.

Sundsvall den 2019-03-20

Bostadsrättsförening HSB:s brf Rågen


(firmatecknare)


(firmatecknare)

*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.



**Till styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Rågen i Sundsvall**

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Höjningen av räntesatsen vid omskrivning av lån med 2 % -enheter jämfört med kalkylens antaganden (2,5-3,5 %) innebär att årsavgifterna måste höjas med 1 – 3,5% i förhållande till kalkylens antaganden.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse men vill i sammanhanget poängtera att föreningens ökade lånebelastning de närmaste åren kommer att medföra en ökad räntekänslighet.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Sundsvall den 27 mars 2018

Pia Andersson
BoRevision AB