

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rågen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-5914) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector 2019. From 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivavtal bostadsrättstilläg ingår.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 87 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
Mattias Norell	vice ordförande
Teodor Challis	sekreterare
Rickard Björk	ledamot
Ingwör Jonasson	ledamot
Johanna Mikaelsson	ledamot
Bert-Olov Hägglund	ledamot
Magnus Wedin	ledamot
Jeanette Öhquist	ledamot avgått 2020-01-31
Malin Nordqvist	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
John Landström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Wedin, Chatrine Berglund, Ingwör Jonasson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmateknare har varit Chatrine Berglund, Teodor Challis, Mattias Norell, Malin Nordqvist.

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

Valberedning har varit Kenneth Petersson samt Nils-Erik Larsson och Hans Gidlund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Fritidsverksamheten upphörde i samband med årsstämman.

Studieverksamhet

Styrelsens övriga kommentarer: keramik, snickeri samt väveri finns i föreningen. En resa annordnades av Brf Bosvedjan till Ullared. Föreningen fick nyttja 10 st platser.

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. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 1 659.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-19.

I samband med planerade grävningsarbeten under hösten upptäcktes föroreningar i marken. Det innebar en större sanering som avslutats i februari 2020. Upparbetade medel är 2,7 Mkr.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-2019	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.
2018-2019	Takbesiktning samt renovering.
2018-2019	Stenslipning av entréer samt bottenplan.
2018-2019	Handtag till trappfönster för brandsäkerhet.
2019	Ny Berså samt återplantering av träd.
2019	Rensbrunnar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019-2020	Byte av lägenhetsdörrar samt installation av postboxar och byte av taggar.
2019-2020	Införandet av nytt parkeringssystem.
2019-2020	Fortsatt arbete av takunderhåll.

2019-2020	Markarbeten samt asfaltering.
-----------	-------------------------------

Föreningen har påbörjat en större investering av lägenhetsdörrar samt installation av postboxar som dessutom är taggstyrda.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1.5 %.

I budget för 2020 ingår 1 100 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1.5 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 842 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Pågående renovering av samtliga tak samt dörrbyten och postboxar.

Medlemsinformation

Av föreningens 673 medlemslägenheter har under året 77 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 785. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 785.

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2020-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest:

Chatrine Berglund.
Teodor Challis.
Ingvor Jonasson.
Rickard Björk.
Mattias Norell.
Magnus Wedin.
Bert-Olov Hägglund.
Malin Nordqvist.
Johanna Mikalsson
John Landström.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	41 841	41 170	40 329	38 706	36 419
Rörelseresultat i tkr	5 181	8 905	5 279	12 079	10 908
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 865	6 963	4 135	10 820	9 382
Balansomslutning i tkr	254 467	259 880			
Soliditet %	30	28	34	41	43
Årsavgift/kvm* i kr	830	817	802	768	721
Driftskostnad/kvm i kr	515	517	525	503	463
Räntekostnad/kvm i kr	51	44	27	30	36
Bankskuld/kvm i kr	3 646	3 723	2 469	1 652	1 218

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats
vilket medför att full jämförbarhetavseende mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 503 200	42 549 609	22 121 491	6 962 862
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	6 962 862	-6 962 862
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 659 000	-1 659 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-4 391 969	4 391 969	
Årets Resultat				2 864 626
Belopp vid årets utgång	1 503 200	39 816 640	31 817 322	2 864 626

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	42 549 609
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 659 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 4 391 969</u>
Fondbehållning vid årets slut:	31 817 322

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	31 817 322
Årets resultat	<u>2 864 626</u>
Summa	34 681 948

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	34 681 948
--------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	41 840 805	41 170 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 243	104 315
Summa rörelseintäkter		41 844 048	41 274 819

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-23 574 802	-21 806 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 926 168	-2 546 130
Underhåll enligt plan	Not 6	-4 391 969	-3 727 941
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-356 050	-737 656
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-5 414 247	-3 551 650
Summa rörelsekostnader		-36 663 236	-32 369 688

Rörelseresultat

5 180 813 **8 905 131**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 936	52 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 353 341	-1 993 583
Övriga finansiella poster	Not 9	-2 782	-1 565
Summa finansiella poster		-2 316 187	-1 942 270

Årets resultat

2 864 626 **6 962 862**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	221 905 807	196 291 006
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	26 158 495
Inventarier och installationer	Not 12	146 875	184 375
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>222 052 682</u>	<u>222 633 876</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>222 052 682</u>	<u>222 633 876</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		148 531	72 729
Kundfordringar		12 936	41 873
Avräkningskonto HSB		20 655 749	25 567 465
Aktuell skattefordran	Not 13	70 869	170 202
Övriga kortfristiga fordringar		947 226	797 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 304 623	2 351 058
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>24 139 934</u>	<u>29 000 713</u>
Bank	Not 15	8 274 183	8 245 865
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>8 274 183</u>	<u>8 245 865</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>32 414 117</u>	<u>37 246 578</u>
Summa tillgångar		<u>254 466 799</u>	<u>259 880 454</u>

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 503 200	1 503 200
Fond för yttre underhåll	39 816 640	42 549 609
Summa bundet eget kapital	41 319 840	44 052 809

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	31 817 322	22 121 491
Årets resultat	2 864 626	6 962 862
Summa fritt eget kapital	34 681 948	29 084 353

Summa eget kapital

Not 16 **76 001 788** **73 137 162**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	127 458 740	123 525 110
Summa långfristiga skulder		127 458 740	123 525 110

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	39 284 250	46 755 800
Medlemmarnas inre fond	Not 19	3 428 205	3 265 450
Leverantörsskulder		4 449 760	8 594 193
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	322	109 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 843 735	4 492 913
Summa kortfristiga skulder		51 006 272	63 218 182

Summa skulder

178 465 012 **186 743 292**

Summa eget kapital och skulder

254 466 799 **259 880 454**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 864 626	6 962 862
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 414 247	3 551 650
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	8 278 872	10 514 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 937	-512 232
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 740 361	-172 118
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 487 575	9 830 162
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 833 053	-58 857 012
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-187 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 833 053	-59 044 512
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 537 920	57 373 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 537 920	57 373 500
Årets kassaflöde	-4 883 398	8 159 150
Likvida medel vid årets början	33 813 330	25 654 180
Likvida medel vid årets slut	28 929 932	33 813 330

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar 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.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerat fr.o.m. 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

Intäktsredovisning

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

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 39 365 333 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	37 759 367	37 200 456
	Hysesintäkt lokaler	15 168	15 468
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 132 899	1 150 920
	Hysesintäkt övrigt	90 568	95 418
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 643 529	1 501 652
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 008 375	1 007 875
	Avsatt till inre fond	-600 014	-600 014
	Övriga intäkter i verksamheten	0	13 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	116 514	101 477
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	674 399	683 752
		41 840 805	41 170 504
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Företagsstöd	3 243	104 315
		3 243	104 315
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-4 387 999	-2 624 226
	El	-2 835 528	-2 764 232
	Uppvärmning	-5 063 466	-4 970 299
	Vatten	-2 309 573	-1 879 491
	Renhållning	-1 205 220	-1 503 359
	TV, bredband, iptelefoni	-255 248	-249 939
	Serviceavtal	-619 199	-432 436
	Hissar serviceavtal & besiktning	-22 909	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-5 076 645	-5 752 156
	Försäkringar	-610 275	-566 346
	Fastighetsskatt	-740 860	-642 170
	Övriga driftskostnader	-447 880	-421 656
		-23 574 802	-21 806 310
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-25 725	-48 700
	Förvaltningskostnader	-1 034 589	-915 826
	Kostnader överlåtelse och panter	-111 627	-99 700
	Föreningsverksamhet	-42 891	-111 090
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 163 965	-1 137 201
	Konsulter	-341 469	-27 825
	Medlemsavgifter HSB	-205 900	-205 600
	Kundförluster m m	-1	-188
		-2 926 168	-2 546 130
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll stammar	-3 000 000	-3 000 000
	Underhåll tvättstuga	-567 481	-642 558
	Underhåll tak	-463 911	0
	Montering väggstegar	-298 067	0
	Underhåll övrigt	-62 510	-85 383
		-4 391 969	-3 727 941



Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-213 445	-177 713
	Löner för anställda	-35 276	-280 189
	Övriga personalkostnader	-131	-245
	Revisionsarvode	-6 825	-6 678
	Sociala avgifter	-75 880	-142 811
	Uttagsskatt	0	-94 607
	Utbildning	-24 493	-35 413
		-356 050	-737 656
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-4 784 566	-3 033 733
	Markanläggningar	-592 180	-514 792
	Inventarier	-37 500	-3 125
		-5 414 247	-3 551 650
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-2 782	-1 565
		-2 782	-1 565

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	221 186 572	137 013 079			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-981 728	-1 963 455			
	Årets investeringar, stambyte	30 991 548	84 164 915			
	Årets investering, byte låssystem	0	1 972 033			
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 838 149	4 838 149			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	14 927 335	13 238 849			
	Årets investering markanläggning, Miljöhus	0	1 688 486			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 961 876	240 952 056			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-40 283 336	-39 213 058			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	981 728	1 963 455			
	Årets avskrivningar byggnader	-4 784 566	-3 033 733			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 377 713	-3 862 921			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-592 180	-514 792			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49 056 069	-44 661 049			
	Utgående bokfört värde	221 905 807	196 291 006			
	Bokförda värden byggnader	207 110 217	180 903 235			
	Bokförda värden mark	4 838 149	4 838 149			
	Bokförda värden markanläggningar	9 957 442	10 549 622			
	Fastighetsbeteckning: Rågen 8 m.fl.					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1972	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		201 000 000	44 000 000	245 000 000	213 000 000
	Lokaler		295 000	291 000	586 000	317 000
			201 295 000	44 291 000	245 586 000	213 317 000

Not 11	Pågående nyanläggningar				
	Ingående värde pågående nyanläggningar, stambyte etapp 4		26 158 495		0
	Årets Investering		4 833 053		26 158 495
	Omklassificering till Byggnader & Mark		-30 991 548		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar		0		26 158 495

Not 12	Inventarier och installationer				
	Ingående anskaffningsvärden		417 857		230 357
	Årets investeringar, traktor		0		187 500
	Utgående anskaffningsvärden		417 857		417 857
	Ingående avskrivningar		-233 482		-230 357
	Årets avskrivningar		-37 500		-3 125
	Utgående avskrivningar		-270 982		-233 482
	Utgående bokfört värde		146 875		184 375

Not 13	Aktuell skattefordran				
	Övrig Skattefordran		70 869		170 202
			70 869		170 202

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	653 732	608 123
Förutbetalda kabel-TV och bredband	321 028	324 094
Förutbetalda HSB avtal	1 178 623	1 310 640
Förutbetalda avläsning el	104 490	104 490
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 750	3 711
	2 304 623	2 351 058

Not 15 Bank

SBAB	8 274 183	8 245 865
	8 274 183	8 245 865

Not 16 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 503 200	0	42 549 609	22 121 491	6 962 862
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	6 962 862	-6 962 862
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 659 000	-1 659 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-4 391 969	4 391 969	
Årets Resultat					2 864 626
Belopp vid årets utgång	1 503 200	0	39 816 640	31 817 322	2 864 626

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,62%	2020-06-01	877 346	0
Stadshypotek		1,84%	2021-04-30	1 650 000	100 000
Stadshypotek		1,46%	2022-10-30	3 612 400	42 500
Stadshypotek		1,46%	2022-01-30	1 205 580	14 000
Stadshypotek		1,46%	2022-10-30	4 073 060	48 000
Stadshypotek		1,25%	2023-07-30	1 485 617	14 892
Stadshypotek		1,25%	2023-07-30	1 646 593	16 508
Stadshypotek		1,25%	2023-07-30	1 424 270	14 280
Stadshypotek		1,16%	2023-12-01	3 262 500	90 000
Swedbank		1,06%	2024-09-25	998 000	20 000
Swedbank		1,17%	2020-03-28	2 385 100	200 000
Swedbank		1,14%	2023-02-24	9 830 500	100 000
Swedbank		1,15%	2020-06-17	5 921 200	152 000
Swedbank		1,44%	2020-08-25	3 740 000	0
Swedbank		1,12%	2020-08-25	3 060 000	160 000
Swedbank		1,12%	2020-08-25	3 385 524	160 000
Swedbank		1,06%	2024-09-25	2 585 300	40 000
Swedbank		1,39%	2021-11-25	18 800 000	400 000
Swedbank		1,87%	2023-09-25	19 100 000	400 000
Swedbank		1,62%	2022-12-22	19 300 000	400 000
Swedbank		1,25%	2021-03-25	19 300 000	400 000
Swedbank		1,75%	2025-06-18	19 500 000	400 000
Swedbank		1,21%	2020-02-28	19 600 000	400 000
				166 742 990	3 572 180

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	127 458 740
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	14 288 720
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	148 882 090

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

Ställda säkerheter

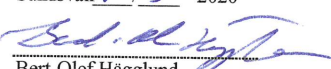
Fastighetsinteckning	188 857 624	188 857 624
Summa ställda säkerheter	188 857 624	188 857 624

Not 19 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	3 265 450	3 996 184
Avsättning	600 014	600 014
Uttag	-437 259	-1 330 748
	3 428 205	3 265 450

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	94 607
Personalens källskatt	240	5 363
Arbetsgivaravgifter	82	9 856
	322	109 826

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	0	60 162
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	305 915	968 424
Upplupna räntekostnader	201 467	240 351
Upplupen revision	37 000	34 000
Fakturor HSB Södra Norrland	6 290	30 749
Faktura Bbgruppen	0	58 125
Faktura Timrå Bilservice & Entreprenad	0	89 230
Faktura MS concept	38 938	0
Fakturor tillhör dec	36 587	13 374
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 217 538	2 998 498
	3 843 735	4 492 913

Sundsvall 11/3 2020

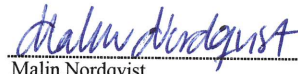

Bert-Olof Hågglund

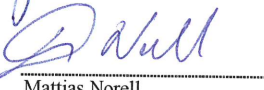

Catrine Berglund


Ingwör Jonasson


Johanna Mikaelsson


Magnus Wedin


Malin Nordqvist


Mattias Norell


Rickard Björk


Teodor Challis

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-01


Monica Söderberg


Pia Andersson

Monica Söderberg

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rågen, org.nr. 789200-5914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rågen för år 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.

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 Rågen för år 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:

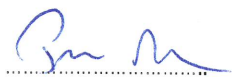
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sundsvall den 14 2020



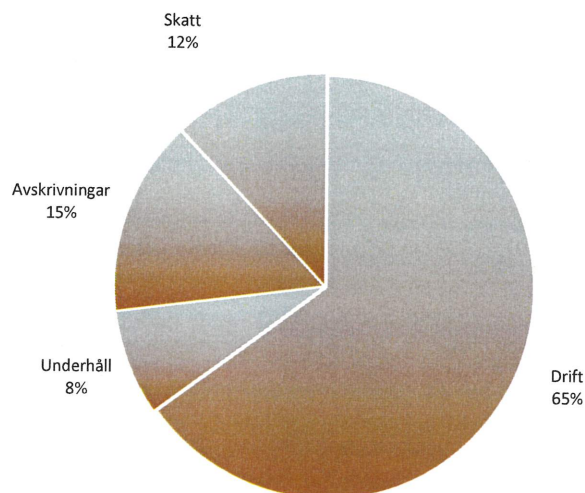
Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



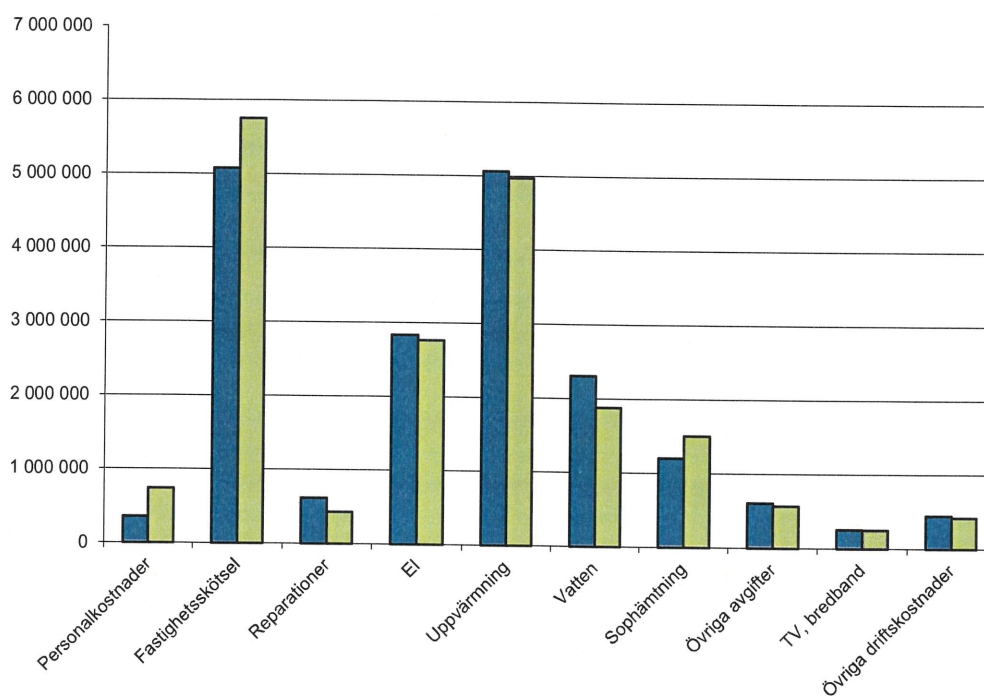
Monica Söderberg
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Rågen i Sundsvall

År 2020-2024

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. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2020	2021	2022	2023	2024
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
2020	Skärmtak, målning, balkonger, tvättutrustning	6 350 000
2021	Målning, tvättutrustning	5 200 000
2022	Plåtarbeten	2 000 000
2023	VVS-åtgärder, tvättutrustning, målning	5 000 000
2024	Tvättutrustning	800 000

Beräknad kostnad för ny investeringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2020	Takarbeten	2 400 000
2021		0
2022		0
2023		0
2024	Entrédörrar	2 000 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☒ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,0%	3,0%	3,5%	4%	4,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,0%	3,0%	3,5%	4%	4,5%

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
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)
Stadshypotek	3 262 500	2019-12-01	1,34 %	1,16 %	B
Stadshypotek	1 650 720	2019-07-30	1,31 %	1,25 %	B
Stadshypotek	1 489 340	2019-07-30	1,31 %	1,25 %	B
Stadshypotek	1 427 840	2019-07-30	1,31 %	1,25 %	B
Swedbank	1 008 000	2019-09-25	0,93 %	1,06 %	B
Swedbank	9 930 500	2019-02-25	0,97 %	1,14 %	B
Swedbank	2 595 300	2019-09-25	0,93 %	1,06 %	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 11/3-2020

Bostadsrättsförening HSB:s brf Rågen

Christine Berglund
(firmatecknare)

Halm Arvid Gust
(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 – 4,5 %) innebär att årsavgifterna måste höjas med 1 – 6,5 % 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 15 april 2020

Pia Andersson
BoRevision AB