



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

716416-3938

Årsredovisning

2018

v.v

KALLELSE

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

Tid: **Söndagen den 26 maj 2019 klockan 16.00**

Plats: **Sverigesalen, Kista Träff, Kista.**

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens 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 samt val av rösträknare
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens 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, t ex information om den särskilda granskningen, 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.



Org Nr: 716416-3938

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Org.nr: 716416-3938

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

o.p.

Årsredovisning för HSB bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rågö i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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.

Föreningens fastigheter

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

Ärvinge By 1	Langelandsgatan 3, 5-23, 43-53 och 31
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 är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. I försäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring, bostadstillägg och försäkring mot ohyra.

Bostadsrätter

Föreningen består av 294 bostadsrätter av vilka två ägs av HSB och som hyr ut dessa enligt ett särskilt avtal. Dessutom hyr föreningen ut fyra lokaler. Totalytan uppgår till 24 403 kvm varav 23 826 kvm utgör boyta och 577 kvm uthyrd lokalyta.

Bostadsrätterna fördelar sig enligt följande:

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



Parkering, förråd och tvättstugor

Föreningen har 142 garageplatser och har haft 139 parkeringsplatser utomhus, varav ett antal överförts till Brf Agersö enligt ett gammalt avtal. Dessutom har föreningen inom området 17 besöksplatser med parkeringsautomater. Intäkterna från dessa tillfaller föreningen.

Föreningen har också ett antal enklare förråd/cykelbodar som hyrs ut till medlemmarna som extra förråd. Dessutom finns två gemensamma cykelrum.

Föreningens tvättstugor finns på Langelandsgatan 11 och Lollandsgatan 7.

Lokaler

Kista-Rinkeby Stadsdelsförvaltning hyr för dagverksamheten lokaler på Langelandsgatan 3 och Ringstedsgatan 34 av föreningen. Föreningen hyr även ut en lokal till förskolan Lyckostugan på Langelandsgatan 41. Stokab hyr en lokal på Ringstedsgatan 8.

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.

Lilla Ärvinge Gård har använts som kontor och lunchrum för tekniska förvaltare, fastighetsskötare och hantverkare.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-03. På stämman var 40 röstberättigade närvarande, varav fyra med fullmakt. På en anmärkning i 2016 års revisionsberättelse beslöt föregående års stämma med enkel majoritet att ge styrelsen i uppdrag att anmäla händelsen till Bolagsverket och begära en särskild granskning. Styrelsen har följt stämmans beslut.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-06-03 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
Marianne Wiberg	Ordinarie ledamot
Margareta Widslätt	Ordinarie ledamot
Anders Wiktorsson	HSB representant

D. J.

Firmateckning

Firman har fram till 2018-06-03 tecknats av:

Stig Johansson, Maud Styf, Peter Wekéll och Aila Lemponen Nickbon två i förening

Firman har fr o m 2018-06-04 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.

Ansvarsområden

Nyckelansvarig
Teknik och fastigheter
Ekonomi
Yttre miljö
Information & RågöNytt
Studieorganisatör
Hemsida, IT
Gårdsfogde Ärvinge Gård

Bredablick Förvaltning, Nordstaden AB
Peter Wekéll, Georgios Gounaropoulos
Aila Lemponen Nickbon
Margareta Widslätt
Marianne Wiberg
Marianne Wiberg
Joel Malmgren
Eckhard Bühler

Förvaltning

HSB Stockholm

Ekonomisk förvaltning och hyresadministration hela verksamhetsåret

Bredablick Förvaltning AB

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel fram till 2018-12-31

Nordstaden AB

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel fr o m 2019-01-01

Revisorer

Olle Torekull
Jan Gustafsson
Borevision AB

Föreningsvald revisor
Föreningsvald revisor, suppleant
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ingrid Grahovac
Birgitta Pettersson
Hans Hallström

Sammanställande

0.4

Ombud till distriktsstämma

Rågös representant på HSB:s Stockholms distriktsstämma var Marianne Wiberg.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Kista Sopsugssamfällighetsförening. Brf Rågös andel är 9,48 %. Föreningen är även medlem i Fonus.

Grannsamverkan

Rågö är med i Grannsamverkan mot brott tillsammans med Närpolisen. Kent Andersson har varit föreningens representant i Grannsamverkan och kontaktperson gentemot Polisen.

Medlemmar

Föreningen har ca 400 medlemmar. Under året har 22 överlåtelse skett. En styrelserepresentant träffar alla nyinflyttade medlemmar och informerar om föreningen, gällande regelverk och ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren.

Årsavgifter

Månadsavgiften för bostadsrätter höjdes med 5 procent fr o m januari 2018. Månadsavgiften för garageplatser höjdes från 450 kronor till 500 kronor och parkeringsplatserna från 184 kronor till 199 kronor fr o m april 2018.

P g a kraftigt ökade marknadspriser har elpriset för medlemmarna höjts 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.

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 2018 var 45 500 kronor.

Underhåll och investeringar

Följande investeringar och planerat underhåll har utförts i föreningens fastigheter under 2018:

- Yttre fönsterrutor och balkongdörrar har bytts ut och fönster- och dörrkarmarna klätts med underhållsfria aluminiumprofiler (loftgångar och fönster under tak har undantagits)
- Takrenoveringen av sneda tak med ny dräneringslösning fortsätter. Ett testtak för ett radhus och platt tak för ett stjärnhus har byggts. Fasader har renoverats vid behov i anslutning till takarbeten. Renovering av taken prioriteras och kommer att pågå under de närmaste åren. Ringstedsgatan 10, Langelandsgatan 23, Lollands-gatan 29, Langelandsgatan 45 - 53 var färdiga vid årsskiftet. Under januari-mars 2019 har Langelandsgatan 43, 25 och 27 färdigstälts.
- Arbete med renovering av undercentralen Langelandsgatan 3 har avslutats.
- Ute-, trapphus- och garagebelysning har uppgraderats, träd-belysning har installerats, belysning i daghemmet Lyckostugan har moderniserats
- Avloppsstammar har spolats och filmats

v.p

- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har utförts
- Brandsäkerhetskontroll är gjord
- Radonmätning och installation av fläktar har skett i anslutning till lägenheter med förhöjda radonvärden
- Relining av avloppstam vid Lollandsgatan 5 är gjord
- Sjuka träd har fällts och buskar har klippts

Framtida underhållsbehov

Fastigheterna kommer fortsättningsvis att prioriteras framför trädgård och markarbeten. Under de närmaste åren ingår i planerna bl a:

- Renovering av alla platta tak och skadade fasader
- Ommålning av fasaden på Ärvinge Gård
- Byte undercentraler i Ringstedsgatan 6 och Lollandsgatan 31 planeras
- Genomgång av varmvattencirkulationen
- Implementering av digital underhållsplan med tillhörande fastighetsbesiktning

Övriga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets utgång

- Gediget inventeringsarbete har gjorts av befintliga cykelbodar som medlemmarna fr o m januari 2019 kan hyra som extra förråd/cykelbod mot en månatlig avgift. Kontrakts- och hyresadministrationen sköts av HSB.
 - Grunden runt fastigheten Ringstedsgatan 10 har delvis dränerats p g a fuktskada
 - Hyreskontrakten har sagts upp med Kista-Rinkeby Stadsdelsförvaltning avseende lokaler på Langelandsgatan 3 och Ringstedsgatan 34. Lokalytan som uppgår till 284 kvm byggs om till lägenheter. Lokalerna är lediga fr o m 2019-10-01. Försäljning av lägenheterna beräknas ge mellan 6,0 - 6,5 Mkr netto till kassan.
 - Omförhandling och -placering av föreningens fastighetslån i en annan bank resulterade i 0,5 - 0,6 procentenheter lägre räntesats jämfört med tidigare lånevillkor. Detta motsvarar sparande i räntekostnader med 500 - 550 tkr per år baserat på föreningens hela lånestock.
- I samband med att fastighetslånen lagts om, gjordes också en amortering med 1,7 Mkr. Målsättningen är att i fortsättningen amortera föreningens fastighetslån med 1,5 - 2,0 Mkr per år.

Traditioner

Föreningens vårarbetsdag ägde rum den 12 maj och på höstarbetsdagen den 13 oktober. Vårarbetsdagen avslutades traditionellt med en gemensam middag. Föreningen flaggar vid samtliga officiella flaggdagar.

Medlemsinformation

Föreningens informationsblad RågöNytt har under året utkommit med 6 nummer.

Föreningen har hemsida på internet <http://brf-rago.se>. Uppdatering av föreningens nya hemsida pågår.

Varje månad har Rågö-medlemmarna möjlighet att träffa styrelserepresentanter på ett Öppet Hus i Stora Ärvinge Gård.

I de elektroniska porttavlorna finns information bl a om viktiga telefonnummer och information om pågående aktiviteter i föreningen.

np

Nyckeltal Brf Rågö

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	699	666	636	634	604
Totala Intäkter kr/kvm	820	787	748	748	751
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	213	173	116	170	100
Belåning, kr/kvm	4 899	4 920	4 922	4 923	4 925
Räntekänslighet %	7	7	8	8	8
Drift och underhåll kr/kvm	510	539	562	496	520
Energikostnader kr/kvm	245	229	231	210	216
Räntekostnad kr/kvm	36	33	35	50	108
Genomsnittlig räntesats %	0,73	0,67	0,71	1,02	2,21

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.

Totala intäkter

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 etc.). 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.

89

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och 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.

Övriga nyckeltal

Verksamhetsår	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	19 538	18 756	17 821	17 825	17 891
Resultat efter finansiella poster tkr	1 224	1 655	939	1 157	-1 525
Balansomslutning tkr	148 085	146 378	144 585	143 406	142 439
Eget kapital tkr	25 474	24 250	22 595	21 656	20 499
Soliditet %	17	17	16	15	14

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.

Rörelsen intäkter	19 538 214
Rörelsens kostnader	-17 459 266
Finansiella poster	<u>-855 177</u>
Årets resultat	1 223 771
Planerat underhåll	1 305 721
Avskrivningar	<u>2 537 507</u>
Årets sparande	5 066 998

Årets sparande per kvm boarea **213**

v.p

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 984 954	11 600 684	4 707 588	-1 697 967	1 654 761
Reservering till fond 2017			547 146	-547 146	
lanspråktagande av fond 2017			-294 546	294 546	
Balanserad i ny räkning				1 654 761	-1 654 761
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					1 223 771
Beloppet vid årets slut	7 984 954	11 600 684	4 960 188	-295 805	1 223 771

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-295 805
Året resultat	1 223 771
	927 966

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-547 146
lanspråktagande av underhållsfond	1 305 721
Balanseras i ny räkning	1 686 541

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

pp

**HSB Bostadsrättsförening Rågå i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 538 214	18 755 663
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 156 653	-12 856 983
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 121 054	-678 789
Planerat underhåll		-1 305 721	-294 546
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-338 331	-316 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 537 507	-2 165 376
Summa rörelsekostnader		-17 459 266	-16 312 678
Rörelseresultat		2 078 948	2 442 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 907	5 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-859 084	-794 107
Summa finansiella poster		-855 177	-788 224
Årets resultat		1 223 770	1 654 761

v.p

**HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	140 459 025	130 103 535
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	1 103 612
		<u>140 459 025</u>	<u>131 207 147</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>140 459 525</u>	<u>131 207 647</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		34 319	32 228
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 765 868	10 402 402
Övriga fordringar	Not 10	109 736	61 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	714 592	1 157 936
		<u>7 624 515</u>	<u>11 654 516</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	736	705
Kassa och bank	Not 13	0	3 515 459
Summa omsättningstillgångar		<u>7 625 251</u>	<u>15 170 680</u>
Summa tillgångar		<u>148 084 777</u>	<u>146 378 327</u>

p

**HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 984 954	7 984 954
Upplåtelseavgifter	11 600 684	11 600 684
Yttre underhållsfond	4 960 188	4 707 588
	<u>24 545 826</u>	<u>24 293 226</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-295 805	-1 697 967
Årets resultat	1 223 770	1 654 761
	<u>927 965</u>	<u>-43 205</u>
 Summa eget kapital	 <u>25 473 791</u>	 <u>24 250 021</u>
 <i>Avsättningar</i>		
Avsättningar till särskild granskning	700 000	0
 Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>115 500 000</u>	<u>117 181 818</u>
	115 500 000	117 181 818
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 218 642	51 674
Leverantörsskulder	1 031 886	1 858 168
Fond för inre underhåll	213 155	213 155
Övriga skulder	Not 16 39 082	39 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>3 908 221</u>	<u>2 783 580</u>
	6 410 985	4 946 488
 Summa skulder	 121 910 985	 122 128 306
 Summa eget kapital och skulder	 <u>148 084 777</u>	 <u>146 378 327</u>

dy

**HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm**

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 223 770	1 654 761
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 537 507	2 165 376
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 761 277	3 820 137
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	393 467	524 357
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	997 530	186 066
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 152 273	4 530 560
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 789 385	-1 103 612
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 789 385	-1 103 612
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-514 850	-47 727
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-514 850	-47 727
Årets kassaflöde	-7 151 962	3 379 221
Likvida medel vid årets början	13 918 566	10 539 344
Likvida medel vid årets slut	6 766 604	13 918 566

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

v-p



HSB Bostadsrättsförening Rågå i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,93 % av anskaffningsvärdet. Markanläggninqr skriva av med mellan 10 och 20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

n.p

**HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 664 640	15 875 578
Årsavgifter el	868 351	877 621
Hyror	1 617 513	1 545 623
Övriga intäkter	409 079	496 623
Bruttoomsättning	19 559 583	18 795 445
Avgifts- och hyresbortfall	-21 341	-17 836
Hyresförluster	-28	-21 946
	19 538 214	18 755 663
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	2 208 271	2 205 866
Reparationer	1 646 910	2 633 385
El	2 168 361	1 788 065
Uppvärmning	2 897 450	2 948 685
Vatten	781 357	722 231
Sophämtning	648 143	616 156
Fastighetsförsäkring	417 541	405 380
Kabel-TV och bredband	557 511	718 728
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	436 898	430 430
Förvaltningsarvoden	332 058	323 172
Övriga driftkostnader	62 153	64 885
	12 156 653	12 856 983
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	6 637	1 656
Hyror och arrenden	126 809	141 194
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 269	118 536
Administrationskostnader	141 377	332 133
Extern revision	52 613	45 375
Konsultkostnader	715 550	1 095
Medlemsavgifter	38 800	38 800
	1 121 054	678 789
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	227 500	219 000
Revisionsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	34 000	31 828
Sociala avgifter	55 774	58 156
Övriga personalkostnader	13 057	0
	338 331	316 984
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 966	3 895
Ränteintäkter skattekonto	31	709
Övriga ränteintäkter	910	1 279
	3 907	5 883
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	858 599	789 016
Övriga räntekostnader	485	5 091
	859 084	794 107

**HSB Bostadsrättsförening Rågå i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	113 365 166	113 365 166
Anskaffningsvärde mark	41 160 975	41 160 975
Årets investeringar	12 892 997	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 419 138	154 526 141
Ingående avskrivningar	-24 422 606	-22 257 230
Årets avskrivningar	-2 537 507	-2 165 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 960 113	-24 422 606
Utgående bokfört värde	140 459 025	130 103 535
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 626 000	1 626 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 756 000	2 756 000
Summa taxeringsvärde	182 382 000	182 382 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 103 612	0
Årets investeringar	11 005 340	1 103 612
Omklassificering till byggnad	-12 108 952	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 103 612
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 423	-40 270
Skattefordran	93 060	99 528
Övriga fordringar	9 253	2 692
	109 736	61 950
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	714 592	1 157 936
	714 592	1 157 936

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

70

**HSB Bostadsrättsförening Rågå i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Andelar i Fonus	736	705
		<u>736</u>	<u>705</u>
Not 13	Kassa och bank		
	Swedbank	0	3 075 759
	Övriga bankkonton	0	439 700
		<u>0</u>	<u>3 515 459</u>
Not 14	Skulder till kreditinstitut		

D.Y.



Org Nr: 716416-3938

HSB Bostadsrättsförening Rågå i Stockholm

Noter

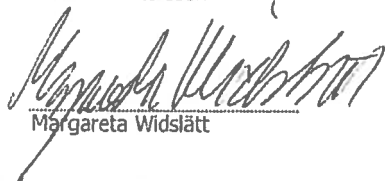
2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 5 maj 2019

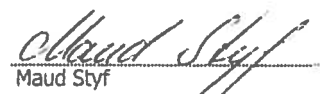

Anders Wiktorsson

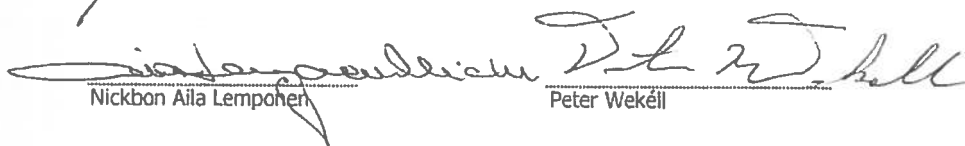

Georgios Gounaropoulos


Joel Malmgren


Margareta Widslät

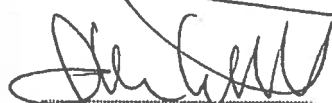

Marianne Wiberg


Maud Styf


Nickbon Aila Lemponen


Peter Wekell

Vår revisionsberättelse har 2019-05-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Olle Torekull
Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rågå i Stockholm, org.nr. 716416–3938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rågå i Stockholm för 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 och kassaflöde 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 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 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. 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 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 revisionssed 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. Risker 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 revisionssed 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 HSB Brf Rågö i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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, medelförvaltningen 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

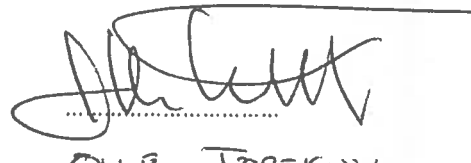
till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 6/5 2019


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Olov Törökull
Av föreningen vald revisor

Motion till BRF Rågös: Årsstämmen 2019

Motion 1 Underhållsplan

Vi behöver en underhållsplan som borde lämnas till varje lägenhetsinnehavare att vi vet vilka renoverings ska göras framöver varje år och att veta hur mycket kostnader kommer att stiga

Motion 2

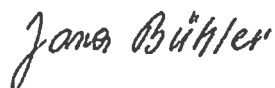
Stora lönträd har tagits bort och stubb har fräst. Önskemål att utrusta denna plats med sittbänk med armstöd och även marken runtomkring med mjuk gummimatta för att hindra ogräs.

Motion 3 Beslut om arvoden

Vid årsmöte höjdes basbelopp från 4 till 5%

För räkenskapsåret 2017 står det under punkten 15 att beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman skall utgå. Men arvode utöver för gårdsfogde saknas.

Gårdsfogde har inte fått höjning av arvodet.



Jana Bühler

Lollandsgatan 21

Lgh 189

Styrelsens svar på motioner från Jana Bühler

Motion 1

Underhållsplan

Syftet med en underhållsplan är att ge en samlad ekonomisk och teknisk bild av utfört och planerat underhåll i bostadsföreningens fastigheter samt ge ett underlag för hur detta skall finansieras. Den innehåller information om beräknad tidpunkt, kostnad, teknisk och ekonomisk livslängd för framtida underhållsåtgärder. Underhållsplanen sträcker sig över en längre tidsperiod upp till 20 - 40 år, vilket gör att framtida kostnader är komplicerade att kalkylera. Beräkningarna baserar sig på bedömningar och på dagens teknik. Nya tekniska lösningar kan ersätta de gamla metoderna och tidigare fastställda förutsättningarna i underhållsplanen ändras.

Månadsavgiften påverkas av flera faktorer. Kostnad för planerat underhåll i underhållsplanen utgör bara en del av kostnadsmassan. Underhållsplanen tar inte hänsyn till löpande underhåll och drift, oförutsedda händelser som till exempel vattenskador, ökade energi- och räntekostnader. Styrelsen upprättar årligen en budget och månadsavgiften för de närmaste åren bestäms utifrån budgeten.

Underhållsplanen är i första hand ett arbetsredskap för styrelsen och den tekniska förvaltaren i deras arbete med långsiktig fastighetsförvaltning. Den andra viktiga uppgiften är att garantera informationsöverföringen till kommande styrelser. Brf Rågös styrelse fortsätter att informera medlemmarna om kommande investeringar och underhållsåtgärder i informationsmöten, årsredovisningen och via andra informationskanaler. Därför ser styrelsen inget behov av att dela ut underhållsplanen utöver till styrelsen och den tekniska förvaltaren.

Som framgår av årets förvaltningsberättelse planerar styrelsen att anskaffa en digital underhållsplan för att förbättra rutiner, dokumentation och spårbarhet gällande fastighetsunderhåll och kommande investeringar.

Styrelsen anser härmed att motionen är besvarad.

Motion 2

"Gräsplätten" vid vändplanen Lollandsgatan 5 kommer att rustas upp under sommaren. Styrelsens arbetsgrupp Yttre Miljö tillsammans med föreningens trädgårdsentreprenör Green Landscaping AB ska utforma platsen till en rekreationsplats med lämplig parkinredning och materialval.

Styrelsen anser härmed att motionen är besvarad

Motion 3

Beslut om arvoden

Föreningsstämman väljer styrelsen, föreningsvald revisor, suppleant till revisor och valberedningen utifrån valberedningens förslag.

Föreningsstämman beslutar om arvoden till styrelsen och föreningsvald revisor utifrån valberedningens förslag. Styrelsen föreslår arvoden till valberedningen.

Enligt 2018 års stämmobeslut arvoderades styrelsen med 5 prisbasbelopp, föreningsvald revisor med 8 000 kronor och valberedningens ledamöter med 2 000 kronor vardera. Arvode till föreningsvald revisor och valberedningen har varit förändrat de senaste åren.

Prisbasbeloppet beräknas årligen av Statistiska Centralbyrån (SCB) och fastställs av regeringen. Prisbasbeloppet för 2017 är 44 800 kronor, för 2018 45 500 kronor och för 2019 46 500 kronor.

Förvaltning av Ärvinge Gård tillhör styrelsens löpande arbetsuppgifter. Gårdsfogde för Ärvinge Gård utses årligen av styrelsen som även lämnar förslag om Gårdsfogdens arvode till föreningsstämman. Arvode till Gårdsfogde är 22 000 kronor och har varit oförändrat de senaste åren. Gårdsfogdens arbetsuppgifter begränsar sig numera huvudsakligen till uthyrning av Ärvinge Gård.

Styrelsen anser härmed att motionen är besvarad.

Brf Rågö, Kista

Valberedningens förslag

till ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2019

PRESIDIUM

Mötesordförande: Hans Jansson

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

STYRELSE:

VALDA LEDAMÖTER till 2020

Maud Styf

Georgios Gounaropoulos

Marianne Wiberg

ORDINARIE LEDAMÖTER:

Peter Wekell omval 2 år

Aila Lemponen omval 2 år

Joel Malmgren omval 2 år

Margareta Widslätt omval 1 år

REVISORER:

Ordinarie: Olle Torkull omval 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 2019:

Ingrid Grahovac

Hans Hallström

Birgitta Pettersson