

RESULTATRÄKNING

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	23 787 904	22 250 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 019 340	352 645
Summa Rörelseintäkter		24 807 244	22 602 937

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-15 088 521	-14 778 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-720 064	-790 412
Personalkostnader	Not 6	-419 240	-470 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 405 135	-3 398 704
Summa Rörelsekostnader		-19 632 961	-19 437 860

Rörelseresultat

5 174 283	3 165 077
------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 473	3 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 610 541	-1 184 394
Summa Finansiella poster		-4 607 068	-1 180 604

Resultat efter finansiella poster

567 215	1 984 473
----------------	------------------

Resultat före skatt

567 215	1 984 473
----------------	------------------

Årets resultat

567 215	1 984 473
----------------	------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 154 189 110 157 594 245

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 10 1 219 798 719 351

Summa Materiella anläggningstillgångar

155 408 908 158 313 597

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 1 559 1 559

Summa Finansiella anläggningstillgångar

1 559 1 559

Summa Anläggningstillgångar

155 410 467 158 315 156

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

123 701 125 093

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 5 042 567 4 301 155

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 1 035 179 774 433

Summa Kortfristiga fordringar

6 201 448 5 200 681

Kassa och bank

Kassa och bank

2 500 0

Summa Kassa och bank

2 500 0

Summa Omsättningstillgångar

6 203 948 5 200 681

Summa Tillgångar

161 614 415 163 515 837

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 635 638	25 635 638
Fond för yttre underhåll	8 129 544	5 918 917
Summa Bundet eget kapital	33 765 182	31 554 555

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 446 725	6 672 878
Årets resultat	567 215	1 984 473
Summa Fritt eget kapital	7 013 940	8 657 352

Summa Eget kapital**40 779 122 40 211 907**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	115 000 000	118 167 000
Leverantörsskulder		1 361 752	998 129
Skatteskulder		32 904	12 044
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	386 559	358 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 054 078	3 768 710
Summa Kortfristiga skulder		120 835 293	123 303 930

Summa Skulder**120 835 293 123 303 930****Summa Eget kapital och skulder****161 614 415 163 515 837**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	5 174 283	3 165 077
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 405 135	3 398 704
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 405 135	3 398 704
---	-----------	-----------

Erhållen ränta	3 473	3 790
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-4 481 973	-1 020 767
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 100 918	5 546 804
-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-260 177	252 478
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	569 795	-616 946
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	309 618	-364 468
---	---------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 410 537	5 182 336
-----------	-----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-500 447	-4 118 223
---	----------	------------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-59	0
--	-----	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 506	-4 118 223
--	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 167 000	-1 545 500
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 167 000	-1 545 500
---	------------	------------

Årets kassaflöde

743 031	-481 387
---------	----------

Likvida medel vid årets början

4 293 349	4 774 736
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

5 036 380	4 293 349
-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftkostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 016 756	18 360 138
	Hyror lokaler	557 389	494 205
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 479 231	1 331 610
	Hyror förbrukningsbaserad	1 466 517	1 837 910
	Hyror övrigt	179 525	165 400
	Övriga primära intäkter	312 767	238 228
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 012 185	22 427 491
	Avgiftsbortfall	-114 515	-65 640
	Hysesbortfall	-109 766	-111 559
	<i>Summa</i>	-224 281	-177 199
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 787 904	22 250 292
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	245 540	286 403
	Elstöd och övriga intäkter	773 800	66 242
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 019 340	352 645
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 565 548	-1 466 054
	Snö och halk-bekämpning	-353 625	-308 810
	Reparationer	-1 924 379	-1 929 703
	Planerat underhåll	-789 373	-1 246 616
	Försäkringsskador	-756 916	-370 030
	El	-2 564 622	-2 862 383
	Uppvärmning	-3 536 510	-3 248 352
	Vatten	-1 079 174	-896 681
	Sophämtning	-771 517	-760 589
	Fastighetsförsäkring	-473 105	-411 395
	Kabel-TV och bredband	-318 318	-317 701
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-562 862	-542 002
	Förvaltningsavtalskostnader	-352 716	-377 559
	Övriga driftkostnader	-39 855	-40 606
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 088 521	-14 778 480

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-157 035	-113 761
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-52 100	-47 890
	Administrationskostnader	-315 592	-298 712
	Extern revision	-30 250	-29 875
	Konsultkostnader	0	-19 875
	Medlemsavgifter	-38 800	-38 800
	Föreningsverksamhet	-35 393	-83 901
	Övriga förvaltningskostnader	-90 893	-157 597
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-720 064	-790 412
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-18 375	-17 255
	Övriga arvoden	-320 000	-364 720
	Löner och övriga ersättningar	0	-4 300
	Sociala avgifter	-80 865	-83 989
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-419 240	-470 264
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 114	1 771
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	0
	Ränteswap intäkter	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 358	2 019
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 473	3 790
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 610 292	-1 184 490
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-249	96
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 610 541	-1 184 394

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	152 685 598	149 290 565
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 160 975	41 160 975
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 237 277	2 233 438
	Årets investeringar	0	3 398 872
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	196 083 850	196 083 850
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 489 604	-35 090 900
	Årets avskrivningar	-3 405 135	-3 398 704
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-41 894 739	-38 489 604
	Utgående redovisat värde	154 189 110	157 594 245
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	236 000 000	236 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	734 000	734 000
	Summa	322 934 000	322 934 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	125 500 000	125 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	125 500 000	125 500 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	719 351	0
	Årets investeringar	500 447	719 351
	Omklassificering till byggnad	0	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 219 798	719 351
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andelar i Fonus	1 000	1 000
	Årets anskaffning	59	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 559	1 500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar			
-------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	5 033 880	4 293 291
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	8 687	7 864
-------------------	-------	-------

Summa Övriga fordringar	5 042 567	4 301 155
-------------------------	-----------	-----------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 035 179	774 433
---	-----------	---------

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 035 179	774 433
--	-----------	---------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,52%	2024-06-28	4 850 000	100 000
Stadshypotek AB	4,5%	2024-02-28	7 073 000	144 000
Stadshypotek AB	3,94%	2024-01-30	43 450 000	800 000
Swedbank	3,95%	2024-12-20	30 000 000	250 000
Swedbank	3,95%	2024-12-20	29 627 000	250 000
			115 000 000	1 544 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	115 000 000
-------------------------------------	-------------

Kortfristig del	115 000 000
-----------------	-------------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
----------------	--	--

Depositioner	72 150	70 800
--------------	--------	--------

Momsskuld	33 504	9 644
-----------	--------	-------

Inre fond	180 888	186 964
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	100 017	90 640
-----------------------------	---------	--------

Summa Övriga skulder	386 559	358 048
----------------------	---------	---------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
--	--	--

Förutbetalda hyror och avgifter	2 103 094	1 834 609
---------------------------------	-----------	-----------

Upplupna räntekostnader	322 783	194 215
-------------------------	---------	---------

Övriga upplupna kostnader	1 628 201	1 739 886
---------------------------	-----------	-----------

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 054 078	3 768 710
--	-----------	-----------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Rågå i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jerker Berg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESPER GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:32:01



FARHAD MALEKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:11:56



ANDERS WIKTORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:02:19



DARIJA TALIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:34:31



AILA LEMPONEN NICKBON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:33:49



MAUD STYF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 16:01:39



YOUSEF TAHMI-MASOLEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:40:29



JERKER BERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:17:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 06:33:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JERKER BERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:21:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 06:33:18



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.