



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rågö i Stockholm

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm, org nr 716416-3938, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976-03-25. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Hållbarhet

Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Begreppet hållbarhet bygger på tre grundpelare, ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar. Föreningen strävar efter att arbeta utifrån dessa 3 principer både på kort och lång sikt. Ledtråd för alla renoveringar och investeringar är att de är energi- och kostnadseffektiva med minsta möjliga påverkan på miljön samtidigt som de ökar värdet på våra gemensamma tillgångar. Återvinningsmöjligheter beaktas i samband med varje renovering.

Föreningen strävar efter att skapa en socialt trygg och trivsamt boendemiljö för sina medlemmar och vill förverkliga medlemmarnas önskemål så långt som det är försvarbart ur ekonomisk, social och miljömässig synpunkt så det gynnar så många medlemmar som möjligt. Öppenhet och omtanke för varandra gagnar oss alla. Varje medlem kan med sin insats bidra till ökad trivsel och gemenskap i föreningen.

Fastigheter

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

Fastighet	Adress	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår
Ärvinge By 1	Langelandsgatan 3, 5-23, 43-53	2013-11-28	1976-1980
Ärvinge By 2	Lollandsgatan 5, 31, 7-29	2013-11-28	1976-1980
Ärvinge Gård 4	Ringstedsgatan 6, 8, 10 och 12	2013-11-28	1976-1980
Ärvinge Gård 6	Langelandsgatan 25-27, 31-41 Ringstedsgatan 34, 36	2013-11-28	1976-1980

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens försäkring. Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för att ha detta tillägg i sin hemförsäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen äger andelar i följande gemensamhetsanläggningar:

Anläggning	Andel	Ändamål
Kista Sopsug Samfällighetsförening Org nr 716418-4165 Stockholm Kastrup GA:1	8,9 %	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugssystemet
Stockholm Ärvinge By GA:1	130/130	Parkering, återvinningsstation

Bostadsrätter

Föreningen består av 296 bostadsrätter av vilka två ägs av HSB, som hyr ut dessa enligt ett särskilt avtal. Bostadsrättsytan uppgår till 24 027 kvm.

Under 2025 har 17 lägenheter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 404 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar har utträtt ur föreningen. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 404 medlemmar.

Sex lägenheter har varit uthyrda i andrahand. Styrelsen gör en individuell bedömning av uthyrningsorsak för varje andrahandsupplåtelse och godkänner andrahandsuthyrningar med uthyrningsperiod från 6 månader till 1 år i taget.

Bostadsrätterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Totalt
11	45	152	62	13	9	4	296

Lokaler

Lokalytan uppgår till 376 kvm. Ärvinge Gård och Lilla Ärvinge Gård ingår inte i lokalytan. Föreningen hyr ut en lokal till Christinas Förskolor AB på Langelandsgatan 41. AB Stokab hyr en mindre lokal på Ringstedsgatan 8. Lilla Ärvinge Gård hyrs ut till Triumf Bygg och Fastservice AB. Lokalen på Ringstedsgatan 34 har byggts om till två mindre lägenheter och kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningslokal

I Ärvinge Gård finns föreningens sällskaps- och samlingslokal med ett fullt utrustat kök. Lokalen hyrs ut till föreningens medlemmar och externa hyresgäster för privata arrangemang. Priset under 2025 har varit 2 000 kronor/uthyrningstillfälle för föreningens medlemmar och 3 000 kronor/uthyrningstillfälle för externa hyresgäster. Lokalen har varit uthyrd vid 26 (33) tillfällen under 2025. Deposition på 1 000 kronor återbetalas efter uthyrningen.

Parkering, förråd och tvättstugor

Föreningen har 133 garageplatser i varmgarage och 114 parkeringsplatser utomhus. Tio garageplatser är utrustade med laddstationer. Garageyta uppgår till 3 937 kvm. Ett antal parkeringsplatser utomhus har överförs till HSB Brf Agersö i Stockholm enligt ett gammalt avtal. Dessutom har föreningen inom området 18 avgiftsbelagda besöksparkeringar. Intäkterna från dessa tillfaller föreningen.

Föreningen har också 138 enklare förråd/cykelbodas som hyrs ut till medlemmarna som extra förråd. Dessutom finns två gemensamma cykelrum på Lollandsgatan 7 och Ringstedsgatan 8. Samtliga garage-, parkeringsplatser och förråd upplåts med hyresrätt. Föreningens tvättstugor finns på Langelandsgatan 13 och Lollandsgatan 7.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 66 röstberättigade medlemmar, varav 7 medlemmar med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 haft följande sammansättning:

Paulina Chica Bartkowiak	Ordinarie ledamot, vald 2025, 1 år
Ismail Demirkoparan	Ordinarie ledamot, vald 2025, 1 år, avgick november 2025
Christos Gultidis	Ordinarie ledamot, vice ordförande, sekreterare, vald 2025, 2 år
Jesper Gustafsson	Ordinarie ledamot, ordförande, vald 2024, 2 år
Evangeline Jorquia	Ordinarie ledamot, vald 2025, 2 år
Aila Lemponen Nickbon	Ordinarie ledamot, vald 2025, 2 år
Farhad Maleki	Ordinarie ledamot, vald 2024, 2 år
Sejla Selimbegovic	Ordinarie ledamot, vald 2025, 2 år
Darija Talic	Ordinarie ledamot, vald 2024, 2 år
Anders Wiktorsson	Ordinarie ledamot, HSB-representant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma 2026-05-27 är:

Paulina Chica Bartkowiak, Jesper Gustafsson, Farhad Maleki och Darija Talic.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 ordinarie protokollförda styrelsemöten, ett konstituerande styrelsemöte, samt 2 planeringsdagar samt ett antal arbets- och leverantörmöten i olika ämnen antingen med hela styrelsen eller med delar av styrelsen.

Firmateckning

Firman har fram till 2025-05-27 tecknats av:

Christos Gultidis, Jesper Gustafsson, Aila Lemponen Nickbon och Maud Styf två i förening.

Firman har fr o m 2025-05-28 tecknats av:

Christos Gultidis, Jesper Gustafsson, Aila Lemponen Nickbon och Sejla Selimbegovic två i förening.

Revisorer

Föreningens revisorer har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 varit:

Tom Övermark	Föreningsvald revisor, vald 2025, 1 år
Roza Razmehr	Föreningsvald revisor, suppleant, vald 2025, 1 år, avgick november 2025
Kungsbron Borevision AB	Utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Valberedning har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 varit:

Senad Delic	Ledamot, vald 2025, 1 år
Hadir Abbas Murtadha	Ledamot, vald 2025, 1 år
Johan Westerlund	Ledamot, sammankallande, vald 2025, 1 år

Förvaltning

HSB Stockholm	Ekonomisk förvaltning och avgifts- och hyresadministration
Gravity Group AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och nyckelhantering

HSB-medlemskap

Föreningen är medlem i HSB Stockholm. HSB Stockholms distriktsstämma Norrort hölls 2025-11-15. Föreningens representant på distriktsstämma var Paulina Chica Bartkowiak.

Övriga medlemskap

Föreningen är med i "Grannsamverkan mot brott" som samarbetar med Närpolisen. Föreningen är även medlem i Fonus Ekonomisk förening.

Föreningsaktiviteter

Föreningens traditionsenliga vår- och höstarbetsdagar hölls 2025-05-17 respektive 2025-10-25. Höstarbetsdagen avslutades med en gemensam middag. Utöver dessa arrangerades en särskild trädgårdsdag under helgen den 22-23 mars samt en målardag i september. Ett stort antal medlemmar deltog i trädgårdsdagen, då området längs Ärvingevägen rensades från sly. Gamla och skadade träd fälldes och flisades.

Information

Styrelsen har hållit öppet hus en gång i månaden, där föreningens medlemmar har haft möjlighet att träffa styrelserepresentanter och diskutera frågor som rör föreningen. Informationsträffar har ordnats kvartalsvis och syftet har varit att styrelsen informerat medlemmarna om aktiviteter som pågår i föreningen. Styrelsens mål är att information till medlemmarna huvudsakligen ska ske via hemsida, email och digitala informationstavlor. Föreningen har en hemsida <https://www.hsb.se/stockholm/brf/rago> och elektroniska informationstavlor finns i varje trapphus och i tvättstugorna.

Styrelserepresentanter träffar alla nyinflyttade medlemmar och informerar om föreningen, gällande regelverk och ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat

Årets resultat uppgick till 3 683 tkr (3 384 tkr) vilket kan jämföras med det budgeterade resultatet om 1 071 tkr. Energikostnaderna understeg budget med 377 tkr och övriga driftkostnader var 1 243 tkr lägre än budget. Räntenivåerna blev lägre än beräknat, vilket medförde att räntekostnaderna blev 992 tkr lägre än budgeterat.

Årsavgifter, hyror och el

Månadsavgifterna för bostadsrätter höjdes med 5 % fr o m januari 2025. Hyra för garageplatser höjdes från 755 kronor till 795 kronor/månad, garageplatser med laddningsstation höjdes från 1 160 kronor till 1 220 kronor/månad, hyra för parkeringsplatser höjdes från 315 kronor till 330 kronor/månad och förrådshyra höjdes från 110 kronor till 115 kronor/månad fr o m januari 2025.

Medlemmarna debiterades 2,10 kronor per kWh för elförbrukning. Debiteringen baserades på föreningens självkostnad och har tillämpats oförändrat under verksamhetsåret.

Styrelsen beslöt att höja månadsavgifter och hyror med 5 % fr o m januari 2026.

Övriga avgifter

Vid varje överlåtelse debiteras köparen en administrationsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt debiteras upplåtaren en administrationsavgift på 10 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för 2025 var 58 800 kronor.

Underhållsplanering

Föreningen har under året överlåtit ansvaret för underhållsplaneringen till HSB Fastighetsanalys och Underhållsplanering, som årligen rekommenderar lämpliga underhållsåtgärder samt uppdaterar föreningens 50-åriga tekniska underhållsplan.

I samband med översynen av underhållsplanen genomfördes även en okulär fastighetsbesiktning under hösten 2025.

Investeringar och planerat underhåll

Föreningen har inte genomfört några större investeringar under verksamhetsåret.

Det planerade underhållet utgörs av fasadreparationer vid fastigheterna på Lollandsgatan 31 och 5, till en kostnad om 1 024 tkr, samt anskaffning av ny tvättutrustning till tvättstugan på Lollandsgatan 7, till en kostnad om 55 tkr.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick till 112,2 vid räkenskapsårets ingång. Under året har amortering skett med 8,7 mkr vilket motsvarar 7,7 % av lånebeloppet. Detta överstiger den generella rekommendationen om en årlig amortering om minst 2 %.

Försäljning av lägenheter

Lägenheterna på Ringstedsgatan 34 och Langelandsgatan 33 A överlämnades under hösten till mäklarbyrå för försäljning. Mot bakgrund av rådande marknadsförutsättningar har försäljningsprocessen varit mer utdragen än förväntat, och lägenheterna är per dags dato ännu inte sålda.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens fastighet på Langelandsgatan 3 drabbades av en omfattande brand i mitten av februari. Byggnadens tak totalförstördes och lägenheterna på de två översta planen har åtdragit sig betydande rök- och vattenskador vilket har medfört evakuering av berörda boende. Skadornas fulla omfattning är ännu inte fastställd. Föreningens fastighetsförsäkring bedöms täcka kostnader för återställande.

Triumf Bygg och Fastservice AB har sagt upp sitt hyresavtal avseende i Lilla Ärvinge Gård.

Utförda reparationer och underhållsåtgärder

Föreningen har genomfört följande större reparationer och underhållsåtgärder:

2005	Renovering av hissar
2008	Ommålning av trapphusuppgångar, nya golv på markplan
2011	Renovering av ventilationssystem, byte av fläktar på taken
2011-2012	Montering av aluminiumportar och installation av inpasseringssystem
2018	Fönsterrenovering med byte till aluminiumprofiler och byte av yttre fönsterrutor
2020	Uppgradering/relining av varmvattencirkulation
2017-2022	Ombyggnad av tak med ny konstruktion och tätskikt för stjärnhus och radhus
2017-2022	Fasad- och dräneringsarbeten i anslutning till takarbeten
2018-2022	Renovering av undercentraler Langelandsgatan 3, Ringstedsgatan 6, Lollandsgatan 31
2023-2024	Byte av garageportar

Föreningen planerar följande underhållsåtgärder under

2026

2025-2026	Fortsatt tillsyn och åtgärdsplan av tätskikt för taken på stjärnhus
2026	Uppgradering av inpasserings- och bokningssystem
2026	Inventering samt förstudie avseende kommande utbyte av stam- och värmeledningssystem
2026-2027	Uppföljning och ytterligare betongtekniska utredningar för bjälklaget under garage
2026-2027	Reparation av balkongkonsoler i terrasshusen
2026	Fönsterinventering samt framtagande av underhållsstrategi för plåtinklädda och oskyddade fönster
2026	Elbesiktning och samt införande kontrollrutiner enligt gällande elsäkerhetskrav

Ekonomiska förutsättningar, framtida underhåll och risker

Föreningens fastigheter närmar sig 50 år, vilket medför ett betydande behov av renoveringar. Då egna medel är otillräckliga kommer större åtgärder att kräva lånefinansiering, vilket ökar föreningens skuldsättning, räntekostnader och räntekänslighet.

Styrelsen bedömer att månadsavgifterna successivt behöver höjas för att säkerställa täckning av drift- och finansieringskostnader samt möjliggöra långsiktigt sparande och amortering.

Mot bakgrund av att underhållsbehovet överstiger föreningens ekonomiska handlingsutrymme kommer styrelsen att prioritera nödvändiga och värdebevarande åtgärder samt vid behov senarelägga övriga investeringar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift, kr/kvm	1 005	958	833	764	739
Årsavgift inklusive el, kr/kvm	1 054	1 014	894	840	-
Totala intäkter, tkr	28 005	27 051	24 807	22 603	21 482
Totala intäkter kr/kvm	1 166	1 126	1 032	941	894
Totala intäkter kr/kvm inklusive taxerad garageyta *)	1 001	-	-	-	-
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	85	81	81	83
Totala rörelsekostnader exklusive finansnetto kr/kvm	890	793	817	809	800
Totala rörelsekostnader exklusive finansnetto kr/kvm inklusive taxerad garageyta *)	765	-	-	-	-
Energikostnader av totala rörelsekostnader kr/kvm	319	302	299	292	272
Energikostnader av totala rörelsekostnader kr/kvm inklusive taxerad garageyta *)	274	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster tkr	3 683	3 384	576	1 984	1 875
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	335	307	198		266
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm inklusive taxerad garageyta *)	288	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	4 310	4 672	4 786	4 918	4 983
Skuldsättning, kr/kvm inklusive taxerad garageyta *)	3 703	-	-	-	-
Räntekänslighet %	4	5	6	6	7
Räntebärande lån, genomsnittlig räntesats %	2,73	4,07	3,95	1,00	0,32
Balansomslutning tkr	157 384	162 561	161 614	163 516	160 530
Eget kapital tkr	47 846	44 163	40 779	40 212	38 227
Soliditet %	30	27	25	25	23
*) Taxerad garageyta ingår i totalytan fr o m 2025, vilket kan påverka jämförbarheten i nyckeltalen					

Förklaringar till nyckeltal**Årsavgifter**

Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter (bostadsrättsyta) upplåten med bostadsrätt exklusive separat debiterade avgifter (el, värme, vatten, bredband och liknande).

Årsavgifter inklusive individuell mätning av el

Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter (bostadsrättsyta) upplåten bostadsrätt inklusive årsavgifter inklusive individuell mätning av el, värme och vatten. Nytt nyckeltal enligt BFAR 2023:1. Gäller fr o m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter

Årsavgifternas andel i procent av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter

Föreningens totala intäkter för räkenskapsåret inklusive försäkringsersättningar, statliga bidrag mm.

Totala intäkter/kvm

Föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter bostadsrättsyta och taxerad garageyta.

Totala rörelsekostnader/kvm

Föreningens totala kostnader exklusive finansiella poster för räkenskapsåret per kvadratmeter bostadsrättsyta och taxerad garageyta.

Energikostnader

Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per bostadsrättsyta och taxerad garageyta. Föreningen har redovisat nyckeltalet i tidigare års årsredovisningar. Nytt nyckeltal enligt BFAR 2023:1. Gäller fr o m 2023.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per bostadsrättsyta och taxerad garageyta. Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter bostadsrättsyta. Föreningen har redovisat nyckeltalet i tidigare års årsredovisningar. Nytt nyckeltal enligt BFAR 2023:1. Gäller fr o m 2023.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder (banklån) per bostadsrättsyta och taxerad garageyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet

En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Räntebärande lån, genomsnittlig räntesats

Räntekostnad för räntebärande lån under räkenskapsåret delat med genomsnittligt (räntebärande lån vid årets ingång + räntebärande lån vid årets utgång/2) lånebelopp under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens redovisade egna kapitalet delat med total balansomslutning x 100. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel bostadsrättsföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar som inte påverkar likviditeten samt årets planerade underhåll bort.

Rörelsens intäkter	28 005 032
Rörelsens kostnader	-21 379 444
Finansiella poster	<u>-2 942 224</u>
Årets resultat	3 683 364
Planerat underhåll	1 078 600
Avskrivningar	<u>3 293 282</u>
Årets sparande	8 055 246

Årets sparande per kvm/kr
(exklusive och inklusive taxerad garageyta) **335/288**

Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat	Förändringar under året	Belopp vid årets utgång
Belopp vid årets ingång	8 033 154	-	-	8 033 154
Upplåtelseavgifter	17 602 484	-	-	17 602 484
Underhållsfond	10 542 297	-	1 921 400	12 463 697
Summa bundet eget kapital	36 177 935	-	-	38 099 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 601 186	3 383 842	-1 921 400	6 063 628
Årets resultat	3 383 842	-3 383 843	3 683 364	3 683 364
Summa fritt eget kapital	7 985 028	-	1 761 964	9 746 992
Summa eget kapital	44 162 963	-	3 683 364	47 846 327

Enligt HSB:s nya stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och uttag ur yttre underhållsfonden. Avsättning till och uttag ur yttre underhållsfonden för 2025 har bokförts under bokslutsåret 2025.

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 000 kronor samt ianspråktagande skett med 1 078 600 kronor.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat enligt föregående föreningsstämma	7 985 028
Årets resultat	3 683 364
Reservation till underhållsfond	-3 000 000
lanspråktagande av underhållsfond	<u>1 078 600</u>
Summa till föreningsstämmans förfogande, kronor	9 746 992

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kronor	9 746 992
---------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31
2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	27 993 810	26 977 842
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 222	73 754
Summa Rörelseintäkter		28 005 032	27 051 596

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-16 616 043	-14 463 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-894 286	-649 506
Personalkostnader	Not 6	-575 833	-529 569
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 293 282	-3 404 163
Summa Rörelsekostnader		-21 379 444	-19 046 707

Rörelseresultat

6 625 588 8 004 889

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 276	5 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 948 500	-4 626 614
Summa Finansiella poster		-2 942 224	-4 621 047

Resultat efter finansiella poster

3 683 364 3 383 842

Resultat före skatt

3 683 364 3 383 842

Årets resultat

3 683 364 3 383 842

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	147 491 665	150 784 947
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 490 370	1 455 703
Summa Materiella anläggningstillgångar		148 982 036	152 240 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 559	1 559
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 559	1 559
Summa Anläggningstillgångar		148 983 594	152 242 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 522	112 498
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 317 362	9 477 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 030 072	729 398
Summa Kortfristiga fordringar		8 399 956	10 319 180
Summa Omsättningstillgångar		8 399 956	10 319 180
Summa Tillgångar		157 383 550	162 561 389



Balansräkning

	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 635 638	25 635 638
Fond för yttre underhåll	12 463 697	10 542 297
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	38 099 335	36 177 935
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 063 628	4 601 186
Årets resultat	3 683 364	3 383 842
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 746 992	7 985 028
Summa Eget kapital	47 846 328	44 162 964
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 103 551 500	112 246 500
Leverantörsskulder	1 193 258	1 347 751
Skatteskulder	79 202	45 122
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 387 379	348 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 4 325 883	4 410 110
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	109 537 222	118 398 426
Summa Skulder	109 537 222	118 398 426
Summa Eget kapital och skulder	157 383 550	162 561 389

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 625 588	8 004 889
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 293 282	3 404 163
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 293 282	3 404 163
Erhållen ränta	6 276	5 567
Erlagd ränta	-3 430 744	-4 281 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 494 402	7 133 056
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-197 906	252 398
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	316 041	-28 419
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	118 135	223 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 612 537	7 357 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-34 667	-235 905
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 667	-235 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-8 695 000	-2 753 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 695 000	-2 753 500
Årets kassaflöde	-2 117 130	4 367 631
Likvida medel vid årets början	9 404 011	5 036 380
Likvida medel vid årets slut	7 286 881	9 404 011

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 168 825	23 018 831
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 153 992	1 341 997
	Hyror lokaler	595 886	593 719
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 731 915	1 676 817
	Hyror förbrukningsbaserad	59 832	46 642
	Hyror övrigt	268 532	245 412
	Övriga primära intäkter	305 279	368 175
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	28 284 261	27 291 593
	Hysesbortfall	-290 451	-313 751
	<i>Summa</i>	-290 451	-313 751
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 993 810	26 977 842

I årsavgifterna ingår värme, vatten, TV och bredband. Individuell mätning av el debiteras medlemmarna.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 548	22 390
	Övriga sekundära intäkter	9 674	51 364
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 222	73 754

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 575 297	-2 688 458
	Snö och halk-bekämpning	-105 725	-292 903
	Reparationer	-1 656 922	-1 137 314
	Planerat underhåll	-1 078 600	-587 247
	Försäkringsskador	-387 884	-240 318
	El	-2 012 156	-1 993 013
	Uppvärmning	-4 137 235	-3 899 466
	Vatten	-1 524 790	-1 369 032
	Sophämtning	-1 573 468	-773 391
	Fastighetsförsäkring	-554 721	-529 878
	Kabel-TV och bredband	-322 867	-318 598
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-620 952	-575 080
	Övriga driftkostnader	-65 426	-58 772
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 616 043	-14 463 470

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-148 612	-155 276
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-68 938	-98 203
	Administrationskostnader	-417 193	-251 707
	Extern revision	-35 000	-33 625
	Konsultkostnader	-89 525	-20 625
	Medlemsavgifter	-41 560	-39 800
	Föreningsverksamhet	-47 328	-45 789
	Övriga förvaltningskostnader	-46 130	-4 480
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-894 286	-649 506

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-29 400	-25 785
	Övriga arvoden	-417 640	-402 190
	Sociala avgifter	-128 793	-101 594
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-575 833	-529 569

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 157	2 799
Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 119	2 767
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 276	5 567

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 948 446	-4 624 035
Övriga räntekostnader	-54	-2 579
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 948 500	-4 626 614

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	152 685 598	152 685 598
Ingående anskaffningsvärde mark	41 160 975	41 160 975
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 237 277	2 237 277
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	196 083 850	196 083 850

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-45 298 902	-41 894 739
Årets avskrivningar	-3 293 282	-3 404 163
Summa Ackumulerade avskrivningar	-48 592 184	-45 298 902
Utgående redovisat värde	147 491 665	150 784 947

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	241 000 000	236 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	720 000	734 000
Summa	311 720 000	322 934 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	125 500 000	125 500 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	125 500 000	125 500 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>			
---	--	--	--

Ingående värde pågående nyanläggning	1 455 703	1 219 798
--------------------------------------	-----------	-----------

Årets investeringar	34 667	235 905
---------------------	--------	---------

<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 490 370	1 455 703
---	------------------	------------------

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>			
---	--	--	--

Ingående värde andel i HSB	500	500
----------------------------	-----	-----

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 059	1 059
---	-------	-------

<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 559	1 559
---	--------------	--------------

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	7 286 881	9 404 011
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	30 480	73 273
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 317 362	9 477 284
--------------------------------	------------------	------------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 030 072	729 398
---	-----------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 030 072	729 398
---	------------------	----------------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,29%	2026-01-28	20 950 000	400 000
Swedbank	2,29%	2026-01-28	19 450 000	400 000
Swedbank	2,25%	2026-02-28	4 399 500	650 000
Swedbank	2,18%	2026-03-28	29 189 500	250 000
Swedbank	2,79%	2026-03-25	29 562 500	250 000
			103 551 500	1 950 000

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

Lån som ska konverteras inom ett år	103 551 500
-------------------------------------	-------------

Kortfristig del	103 551 500
-----------------	-------------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	81 150	77 150
	Momsskuld	74 168	38 644
	Inre fond	178 933	178 933
	Övriga kortfristiga skulder	53 128	54 215
	<i>Summa Övriga skulder</i>	387 379	348 942
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 311 598	2 164 764
	Upplupna räntekostnader	185 590	667 834
	Övriga upplupna kostnader	1 828 696	1 577 512
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 325 883	4 410 110

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. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-07.

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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm
Org.nr 716416-3938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Bostadsrättsförening Rågå i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tom Övermark
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-20 kl. 16:43:56



Farhad Maleki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:22:43



Anders Wiktorsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:51:31



Darija Talic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 10:41:07



Sejla Selimbegovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:07:56



Paulina Elzbiet Bartkowiak

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:36:55



Aila Lemponen Nickbon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:47:53



Christos Gultidis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 06:19:15



Evangeline Jorquia

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:27:39



Tom Övermark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:33:00



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 06:35:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tom Övermark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:02:56



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 06:34:49

