



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Rågstacken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702001-8474

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-8474

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31 *MF*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten "Halmstacken 1" och "Rågstacken 1" i "Stockholm" kommun.

Styrelsen har sitt säte i "Stockholms" län, "Stockholms" kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	95	9 129
Parkeringar och garageplatser	81	0

Föreningens fastighet är byggd år 1962. Värdeår 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring finns via AIG.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Höst 2021	Träpanel	Målning (påbörjad 2020, avslutas 2021)
2021	Carport	Målning
2021	Förråd	Målning
2021	Inomhus	Målning (UC, källargångar, gym, styrelse & entreprenörsrum)
2021	Garagegrind	Byte
2021	Dränering	UC
2021	Fastighet	Hänggrännor
2022	Fastighet	Omfogning av tegelfogar



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 1 med fullmakt och alla var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Niklas Bystedt	Ledamot
Gunnar Skoglund	Ledamot
Monika Hedlund	Ledamot
Tatjana Hilmlund	Ledamot
Kenneth Sjögren	HSB-ledamot
Jonas Andersson	Ledamot
Joachim Mårtensson	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-28 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Niklas Bystedt	Ledamot
Gunnar Skoglund	Ledamot
Monika Hedlund	Ledamot
Tatjana Hilmlund	Ledamot
Kenneth Sjögren	HSB-ledamot (Avgick i augusti 2020 då han slutade arbeta på HSB)
Joachim Mårtensson	Ledamot
Christer Clevesjö	Suppleant
Kicki Långs	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kicki Långs, Christer Clevesjö och Niklas Bystedt, Tatjana Hilmlund, Monika Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt fastighet- och markbesiktning.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tatjana Hilmlund, Monika Hedlund, Niklas Bystedt och Gunnar Skoglund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Urban Smidare	Föreningsvald ordinarie
Göran Olbers	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Claes Svensson och Björn Wolgast.

Valberedning

Valberedningen består av Claes Svensson och Björn Wolgast.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-29.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 150 (149) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 2 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	872	867	853	824	717
Totala intäkter kr/kvm	891	886	870	841	732
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	242	204	165	250	178
Belåning, kr/kvm	6 099	5 960	5 743	6 006	5 799
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm*	564	574	631	533	518
Energikostnader kr/kvm	176	181	184	180	181

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

WZ



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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 och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea 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. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 129	8 085	7 943	7 678	6 683
Resultat efter finansiella poster	740	87	-596	1 148	510
Soliditet	14%	13%	13%	11%	8%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm****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.

Rörelseintäkter		8 129 143
Rörelsekostnader	-	6 616 340
Finansiella poster	-	772 888
Årets resultat		739 915

Planerat underhåll	+	194 708
Avskrivningar	+	1 271 235
Årets sparande		2 205 858

Årets sparande per kvm total yta 242

Förändring eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 892 500	2 562 500	299 431	3 604 685	86 521
Reservering till fond 2020			403 000	-403 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-194 708	194 708	
Balanserad i ny räkning				86 521	-86 521
Årets resultat					739 915
Belopp vid årets slut	1 892 500	2 562 500	507 723	3 482 913	739 915

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	3 691 205
Årets resultat	739 915
Reservering till underhållsfond	-403 000
Ianspråktagande av underhållsfond	194 708
Summa till stämmans förfogande	4 222 828

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 222 828
-------------------------	------------------

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



Org Nr: 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 129 143	8 084 559
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 894 908	-4 919 161
Övriga externa kostnader	Not 3	-119 033	-202 762
Planerat underhåll		-194 708	-669 013
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-136 457	-134 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 271 235	-1 104 799
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-129 023
Summa rörelsekostnader		-6 616 340	-7 159 640
Rörelseresultat		1 512 803	924 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 791	1 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-774 679	-839 965
Summa finansiella poster		-772 888	-838 398
Årets resultat		739 915	86 521

WMC

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	61 009 741	61 592 031
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 062 500	688 944
		62 072 241	62 280 975
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		62 072 741	62 281 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	17 188
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 584 935	1 732 178
Övriga fordringar	Not 11	10 790	10 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	450 661	421 116
		4 046 386	2 181 333
Kassa och bank	Not 13	3 384	3 162
Summa omsättningstillgångar		4 049 771	2 184 495
Summa tillgångar		66 122 511	64 465 970

my



Org Nr: 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 892 500	1 892 500
Kapitaltillskott	2 562 500	2 562 500
Yttre underhållsfond	507 723	299 431
	<u>4 962 723</u>	<u>4 754 431</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 482 913	3 604 685
Årets resultat	739 915	86 521
	<u>4 222 828</u>	<u>3 691 205</u>
Summa eget kapital	<u>9 185 551</u>	<u>8 445 636</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 22 962 500	53 678 743
	<u>22 962 500</u>	<u>53 678 743</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 32 716 243	725 605
Leverantörsskulder	158 780	124 350
Skatteskulder	44 836	65 808
Fond för inre underhåll	65 718	72 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 988 883	1 353 649
	<u>33 974 460</u>	<u>2 341 591</u>
Summa skulder	<u>56 936 960</u>	<u>56 020 334</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>66 122 511</u>	<u>64 465 970</u>

MR



Org Nr: 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	739 915	86 521
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 271 235	1 104 799
Utrangeringar	0	-128 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 011 150	1 062 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 296	-123 627
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-357 769	-1 307 130
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 641 085	-368 261
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 062 500	-2 756 074
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 062 500	-2 756 074
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 274 395	1 978 357
Kapitaltillskott	0	259 192
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 274 395	2 237 549
Årets kassaflöde	1 852 980	-886 786
Likvida medel vid årets början	1 735 340	2 622 126
Likvida medel vid årets slut	3 588 320	1 735 340

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

Ulf



Org Nr: 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

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 1,76 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på småhus som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8349 kronor per småhus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

MF



Org Nr: 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 963 056	7 916 937
Hyror	174 731	172 490
Övriga intäkter	29 381	39 716
Bruttoomsättning	8 167 168	8 129 143
Avgifts- och hyresbortfall	-38 025	-44 584
	8 129 143	8 084 559
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	597 321	498 444
Reparationer	614 607	699 968
El	135 897	144 551
Uppvärmning	1 199 629	1 251 536
Vatten	271 731	258 826
Sophämtning	97 096	104 425
Fastighetsförsäkring	103 850	101 901
Kabel-TV och bredband	85 787	83 776
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	791 920	765 890
Förvaltningsarvoden	328 319	309 318
Tomträttsavgäld	655 200	655 200
Övriga driftkostnader	13 551	28 138
	4 894 908	4 901 973
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	7 848	7 818
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 963	19 089
Administrationskostnader	58 397	83 405
Extern revision	11 125	11 000
Konsultkostnader	6 000	48 750
Medlemsavgifter	32 700	32 700
	119 033	202 762
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 600	97 650
Revisionsarvode	7 095	6 975
Övriga arvoden	4 730	0
Sociala avgifter	30 032	30 258
	136 457	134 883
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering anläggningstillgångar - Tak	0	129 023
	0	129 023
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	838	1 187
Övriga ränteintäkter	954	380
	1 791	1 567
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	768 147	842 887
Övriga räntekostnader	6 532	-2 922
	774 679	839 965

MK

**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	71 213 336	65 426 018
Årets investeringar	688 944	5 787 318
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 902 280	71 213 336
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 621 305	-8 645 329
Årets avskrivningar	-1 271 235	-1 104 799
Årets utrangeringar	0	128 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 892 539	-9 621 304
Utgående bokfört värde	61 009 741	61 592 032
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 166 000	73 166 000
Taxeringsvärde mark	112 575 000	112 575 000
Summa taxeringsvärde	185 741 000	185 741 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	688 944	3 720 188
Årets investeringar	373 556	-3 031 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 062 500	688 944
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 790	10 851
	10 790	10 851
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	450 661	420 625
Upplupna intäkter	0	491
	450 661	421 116

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



Org Nr: 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Kassa och bank		
SBAB	3 384	3 162
	3 384	3 162

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	26381181	0,71%	2021-02-05	1 675 386	853 329
SBAB	28728204	0,69%	2021-01-07	19 040 857	0
SBAB	28728212	0,84%	2021-12-09	10 000 000	0
SBAB	28728255	2,15%	2024-12-08	10 000 000	0
SBAB	28728263	2,52%	2027-12-08	10 000 000	0
SBAB	29758204	0,74%	2023-02-14	2 962 500	0
SBAB	31314674	0,50%	2021-10-01	2 000 000	0
				55 678 743	853 329

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 412 098

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 962 500

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 56 179 000 55 426 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	32 716 243	725 605
	32 716 243	725 605

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	673 305	629 194
Övriga upplupna kostnader	315 578	724 455
	988 883	1 353 649

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

UA



Org Nr: 702001-8474

HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

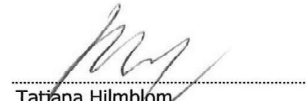
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

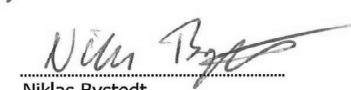
Stockholm, den 21/3 2021

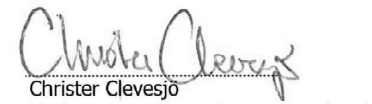

Gunnar Skoglund


Joachim Mårtensson


Tatjana Hilmlom


Monika Heglund


Niklas Bystedt


Christer Clevesjö
Undertecknar i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har 2021-03-02 lämnats beträffande denna årsredovisning




Martin Freuriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rågstacken i Stockholm, org.nr. 702001-8474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rågstacken i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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

Uttöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rågstacken i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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. Revisor 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 den 22 / 3 - 2021


Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Urban Smidare
Av föreningen vald revisor

MOTION TILL HSB BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSSTÄMMA ÅR 2021

IT-SUPPORT

Bakgrund

Under 2020 släckte Comhem ner det analoga TV-utbudet.

Under 2020 anslöt flera beoende sig till fiber.

I samband med dessa omställningar uppstod en del tekniska problem för både äldre och för yngre grannar.

Förslag till beslut

Jag föreslår att styrelsen går ut med en allmän förfrågan till alla hushåll, i syfte att starta en IT-supportgrupp. Finns det grannar, med IT-intresse, som vill startar en supportfunktion där medlemmarna kan ställa frågor, och få relativt snabbt svar – och kanke t.o.m. hjälp i hemmet? Det bör primärt handla om enklare, generella, problem som att få igång en router, ansluta sin dator till routern, få igång sitt Wi-Fi, göra en kanalsökning på sin TV, ladda hem Bank-ID, komma igång med Chromecast etc. Typ enkel (start)hjälp för att ha en fungerande IT-miljö. Självklart är det IT-supporten som bestämmer vilka "jobb" de har tid och kunskap att ställa upp på, och självklart ger man en symbolisk gåva till IT-supporten om man fått hjälp, t ex en flaska vin, några trisslotter e.d.

En gemensam mailbox för dessa IT-frågor skulle kunna vara "Rågstacken IT", dvs en egen mailadress så att inte styrelsen behöver hantera generella IT-frågor.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att efterlysa, i ett antal återkommande informationsbrev, personer till en IT-supportgrupp.

Stockholm 2021-02-28

Annika Johansson, Esplundagränd 90

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår bifalla motionen att skicka ut en förfrågan om intresse att bilda en IT-grupp finnes. Styrelsen räknar med att denna grupp är självorganiserande.

2021

Motion till HSB brf Rågstackens föreningsstämma

UPPFÖLJNING AV FATTADE BESLUT

BAKGRUND

En styrelse arbetar på uppdrag av sina medlemmar. I vårt fall sker en del av detta efter särskilda beslut tagna vid en föreningsstämma. Undertecknad upplever som medlem att man många gånger därefter inte får reda på om och hur sådana beslut verkställts.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Mitt förslag är att en stående punkt införs på dagordningen för de ordinarie föreningsstämmorna som behandlar hur långt man kommit med att genomföra förra årets beslutade åtgärder. Punkten kan på dagordningen möjligen ligga före beslut om ansvarsfrihet men i annat fall i anslutning till pkt. 24 Årets motioner.

Stockholm 28/2 2021

Göran Olbers
Glanshammarsgatan 106

Styrelsens utlåtande

Då dagordningen för stämman regleras av stadgarna kan vi inte ändra hur som helst i denna. Styrelsen föreslår att avslå motionen med anledningen ovan men att vi inför kvartalsrapporter från styrelsens arbete under året med rapportering mot godkända motioner samt underhållsplan.

MOTION TILL HSB BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSTÄMMA

UTÖKNING AV TRÄNINGSLOKALEN

Bakgrund

Då jag nyligen har börjat nyttja träningslokalen ovan tvättstugan så har jag, och andra medlemmar jag pratat med, tyckt att den är alldeles för trångt.

Det blir ett problem då vi är hyfsat många som är medlemmar och därmed ett antal personer som vistas där samtidigt. Vilket kan innebära att man inte kan utöva sina övningar eller skaderisker som kommer med att använda redskap för nära andra. Samt att vi numera har ett coronaperspektiv att ta hänsyn till. Våningen är stor nog men just nu används bara ett av rummen för träning.

Mitt *Förslag 1* är att riva väggen i träningslokalen och öppna upp till nästkommande rum och ha den dörren låst så att passage till det nya, stora dubbelrummet, endast sker genom befintlig dörr med kodlås.

Jag anser att kostnaden för detta ingrepp blir minimal då jag och andra volontära medlemmar är yrkeskunniga personer som arbetar inom detta område. Att ta in en utomstående arbetskraft är enligt mig en onödig kostnad. Den kostnaden som eventuellt skulle uppstå för HSB BRF Rågstacken är införskaffning av container eller byggsäckar och bortforsling av betongblock och befintligt skrot som finns i rummet just nu.

En alternativ lösning, *Förslag 2*, är att det endast införskaffas ett kodlås till det rummet bredvid nuvarande träningslokal, att skrot och dylikt liggandes där bortforslas och att träningslokalen blir i två olika rum utan att en vägg rivs.

Varför jag vill argumentera för *Förslag 1* är för att det ger en bekvämare upplevelse utan spring genom dörrar och korridor, då vi är en del medlemmar som nyttjar detta. Antalet medlemmar som önskar nyttja träningslokalen kommer säkert bli än fler om upplevelsen och miljön blir bättre i form av en utökning.

En stor lokal istället för två mindre ger en lättare överblick över hela lokalen, säkrare avstånd mellan personer som samtidigt nyttjar lokalen och möjlighet för fler medlemmar att nyttja träningslokalen.

Förslag till beslut

Jag föreslår föreningsstämman beslutar enligt förslaget *Förslag (1)* - vägg mellan utrymmen rivs med hjälp av frivilliga medlemmar och det nya rummet används helt för ett gym.

Stockholm 2021-02-23

Joakim Westerlundh, Esplundagränd 48

93
lght

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår att avslå motionen med motiveringen att vi vill göra en sista enkät till medlemmarna om det finns andra idéer vad rummet kan användas till.
Efter enkäten blir det en extra stämma för att besluta vad vi gör med det.

MOTION TILL HSB BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSSTÄMMA ÅR 2021

TILLGÄNGLIG UNDERHÅLLSPLAN

Bakgrund

Många gånger upplever vi som bor i föreningen att vissa arbeten, och därmed kostnader, uppstår oplanerat. Medlemmarna har dålig insyn i kommande underhållskostnader och ökade driftskostnader. Vissa kostnader leder till avgiftshöjningar, vilket många gånger annonseras alltför nära inpå den månad de träder i kraft – detta försvårar planering av privatekonomin.

Visserligen finns möjligheten att sitta i styrelsen, och på så sätt få en insyn i föreningens renoveringsbehov och kostnader. Men, det är inte alla som har intresse av att vara en styrelsemedlem, ej heller har tid att engagera sig i månatliga möten och däremellan diverse arbetsuppgifter för vår förening. Dock kan många vara intresserade av att känna till vilka renoveringsbehov som finns, när i tiden de kommer att genomföras samt en fingervisning om hur mycket det kan komma att kosta.

Jag upplever att de sex åtgärds punkter som presenterades i 2019 års årsredovisning, för åtgärd under 2020, är för få och för kortsiktiga underhålls arbeten – jag vill ha tillgång till en mer omfattande underhållsplan.

Dessutom har många köpare ett intresse av att se framtida renoveringsbehov, för att kalkylera sina kostnader.

Förslag till beslut

Jag föreslår att styrelsen framgent tillhandahåller (på vår hemsida, på HSB-portalen) en transparent, mångårig, underhållsplan.

Bifogar en länk till ett förslag på underhållsplan: <https://brf-davidbagare.se/wp-content/uploads/2019/08/UnderhallsplanBrfDavidBagare2017-2046.pdf>

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att tillhandahålla en detaljerad, kontinuerligt uppdaterad, underhållsplan som sträcker sig över flera år.

Stockholm 2021-02-28

Annika Johansson, Esplundagränd 90

Styrelsens utlåtande

Styrelsen har under de senaste åren presenterat en kortare information om vilket underhålls som behövs kommande 5 år. Vi presenterar också hur vår ekonomi ser ut över de kommande 10 åren utifrån underhållsplanen. Då underhållsplanen är rörlig (vi vill inte ta kostnader som vi verkligen inte behöver) så har vi inte känt att det är lönt presentera den i sin helhet.

Vi förstår att man vill se planen och bifaller därför motionen.

Men vi måste alla förstå att oförutsedda utgifter är inte med i underhållsplanen.



MOTION TILL HSB BRF RÅGSTACKEN FÖRENINGSSTÄMMA ÅR 2021

UTBILDNING I ATT TOLKA EN ÅRSREDOVISNING

Bakgrund

Bostadsrättsföreningens årsredovisning innehåller flera ord, uttryck och uträkningar som många gånger är svåra att förstå.

Till exempel...

Vad innebär avsättning till fonder, och vart tar avsatta pengar vägen?

Var dyker tidigare års avsättningar upp i resultat- och balansräkningen?

Vad innebär avskrivningar?

Hur tolkar man alla poster och siffror?

Är en siffra (t ex en summering, sammanräkning) bra eller kanske dålig?

Vad innebär det att ge styrelsen ansvarsfrihet?

Vilka kostnader/utgifter ligger bakom de olika posterna i en resultat- och balansräkning?

Hur bra, eller dålig, ekonomi har vår förening, hur mår vår förening (ekonomiskt)?

Förslag till beslut

Jag föreslår att styrelsen erbjuder medlemmarna en utbildning i ämnet att tolka en årsredovisning. Jag är övertygad om att vår förenings revisor, eller kanske någon medlem, har tillräckliga kunskaper för att berätta vad man kan utläsa ur vår årsredovisning, inkl dess balans- och resultaträkning.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att bjuda in medlemmarna till ett utbildningstillfälle i syfte att förklara vår årsredovisning, inkl dess balans- och resultaträkning.

Förslagsvis till hösten 2021, vintern 2021-2022 – då vi förhoppningsvis kan träffas i HSB-lokalen för att enklare (än via videomöte) diskutera och ställa frågor.

Stockholm 2021-02-28

Annika Johansson, Esplundagränd 90

Styrelsens utlåtande

Styrelsen föreslår att bifalla motionen. En genomgång kommer att ske när vi kan mötas igen.



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor