



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Org nr 716416 - 3938

Årsredovisning

2022

Kallelse

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

Tid: Onsdagen den 31 maj 2023 klockan 19.00
Plats: Kista Träff Sverige-salen

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Röstberättigad är den medlem som betalt förfallen insats eller årsavgift. Man kan rösta genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Kista i maj 2023

Styrelsen

Årsredovisning för HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningens ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades 1976-01-26 och registrerades 1976-03-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och har ca 400 medlemmar.

Hållbarhet

Bostadsrättsföreningen 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. Brf Rågö har ingen fastställd hållbarhetspolicy ännu men 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.

Föreningens fastigheter

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

Ärvinge By 1	Langelandsgatan 3, 5-23, 43-53
Ärvinge By 2	Lollandsgatan 5, 31, 7-29
Ärvinge Gård 4	Ringstedsgatan 6, 8, 10 och 12
Ärvinge Gård 6	Langelandsgatan 25-27, 31-41 och Ringstedsgatan 34 och 36

Föreningen äger sedan 2013 all tomtmark. Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra. Det kollektiva bostadsrättstillägget togs bort för några år sedan. Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för att ha detta tillägg i sin hemförsäkring

Bostadsrätter

Föreningen består av 296 bostadsrätter av vilka två ägs av HSB, som hyr ut dessa enligt ett särskilt avtal. Totalytan uppgår till 24 403 kvm varav 24 027 kvm utgör boyta och 376 kvm lokalyta. Ärvinge Gård och Lilla Ärvinge Gård ingår inte i totalytan.

Under 2022 har skett 27 överlåtelser. 9 st lägenheter har varit uthyrda i andrahand varav 6 st avslutades under året. Styrelsen gör en individuell bedömning av uthyrningsorsak för varje andrahandsupplåtelse och godkänner andrahandsuthyrningar med uthyrningsperiod från 6 månader till 1 år i taget. Föreningen har fr o m hösten 2022 tagit ut en avgift av bostadsrättshavaren som upplåter sin bostadsrätt i andra hand.

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

Parkering, förråd och tvättstugor

Föreningen har 133 parkeringsplatser i varmgarage och 128 parkeringsplatser utomhus. Ett antal har överförts till HSB Brf Agersö enligt ett gammalt avtal. Samtliga garage- och parkeringsplatser upplåts med hyresrätt. Dessutom har föreningen inom området 18 stycken avgiftsbelagda besöksparkeringar. Intäkterna från dessa tillfaller föreningen.

Föreningen har också 138 stycken enklare förråd/cykelbodas som hyrs ut till medlemmarna som extra förråd. Dessutom finns två gemensamma cykelrum.

Föreningens tvättstugor finns på Langelandsgatan 13 och Lollandsgatan 7.

Lokaler

Föreningen hyr ut en lokal till förskolan Lyckostugan på Langelandsgatan 41. Stokab hyr en mindre lokal på Ringstedsgatan 8. Lilla Ärvinge Gård hyr ut till Triumf Bygg och Fastighet AB.

Gemensamma lokaler

I stora Ärvinge Gård finns föreningens sällskaps- och samlingslokal med ett fullt utrustat kök. Lokalen kan hyras för privata arrangemang av både Rågös medlemmar och fr o m 2022 även av externa hyresgäster. Priset under 2022 har varit 2 500 kronor/uthyrningstillfälle för föreningens medlemmar och 3 000 kronor/uthyrningstillfälle för externa hyresgäster. Deposition på 500 kronor återbetalas om lokalen återlämnas städad. På övervåningen har föreningens styrelse sitt kontor och sammanträdesrum.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20. På stämman var 46 röstberättigade medlemmar närvarande, varav 6 medlemmar med fullmakt. Protokoll fört vid stämman är på föreningens hemsida.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-20 haft följande sammansättning:

Peter Wekéll	Ordinarie ledamot, vice ordförande, vald till 2023
Maud Styf	Ordinarie ledamot, sekreterare, vald till 2023
Aila Lemponen Nickbon	Ordinarie ledamot, vald till 2023
Farhad Maleki	Ordinarie ledamot, ordförande t o m 2022-08-28, vald till 2024
Jesper Gustavsson	Ordinarie ledamot, ordförande fr o m 2022-08-29, vald till 2024
Darija Talic	Ordinarie ledamot, vald till 2024
Evin Yildiz	Ordinarie ledamot, vald till 2023
Anders Wiktorsson	HSB-representant

Firmateckning

Firman har fram till 2022-06-20 tecknats av:

Peter Wekéll, Maud Styf, Aila Lemponen Nickbon och Mauritz Jokela två i förening.

Firman har fr o m 2022-06-21 t o m 2022-08-28 tecknats av:

Maud Styf, Aila Lemponen Nickbon, Farhad Maleki och Jesper Gustafsson två i förening

Firman har fr o m 2022-08-29 tecknats av:

Peter Wekéll, Maud Styf, Aila Lemponen Nickbon och Jesper Gustafsson två i förening

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 ordinarie protokollförda sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte, samt 2 planeringsdagar. Förutom dessa har styrelsen haft ett antal arbetsmöten i olika ämnen antingen med hela styrelsen eller med delar av styrelsen.

Arbetsfördelning inom styrelsen

Teknik och fastigheter	Peter Wekéll, Farhad Maleki
Administration, medlemsärenden	Maud Styf
Ekonomi	Aila Lemponen Nickbon, Maud Styf
Yttre miljö	Darija Talic, Maud Styf
Information, RågöNytt	Jesper Gustafsson, Evin Yildiz
Studieorganisatör	Vakant
Hemsida, IT	Jesper Gustafsson, Maud Styf
Ärvinge Gård	Aila Lemponen Nickbon, Darija Talic

ns

7

Revisorer

Föreningens revisorer har sedan ordinarie föreningsstämma varit:

Jerker Berg	Föreningsvald revisor
Leena Avotie	Föreningsvald revisor, suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ingrid Grahovac	Ordförande, vald till 2023
Hadir Abbas Murtagha	Ledamot, vald till 2023
Johan Westerlund	Ledamot, vald till 2023
Senad Dalic	Ledamot, vald till 2023

Flaggansvarig

Föreningens flaggansvarig har sedan ordinarie föreningsstämma varit vakant.

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 2022-11-19. Föreningen hade ingen representant i distriktsstämman.

Övriga medlemskap

Föreningen är medlem i Kista Sopsugssamfällighetsförening. Brf Rågös andel av samfällighetsföreningen uppgår till 9,5 %. Föreningen är med i "Grannsamverkan mot brott" som samarbetar med Närpolisen. Brf Rågö har inte haft representant gentemot Polisen under 2022. Föreningen är medlem i Fonus Ekonomisk förening.

Årsavgifter, hyror och el

Månadsavgifterna för bostadsrätter höjdes med 3 % fr o m januari 2022. Hyra för garageplatser höjdes från 550 kronor till 600 kronor/månad, garageplatser med laddningsstation höjdes från 850 kronor till 925 kronor/månad, hyra för parkeringsplatser höjdes från 225 kronor till 250 kronor/månad och förrådshyra höjdes från 75 kronor till 85 kronor/månad fr o m januari 2022.

Elpriset för medlemmarna höjdes från 2,10 kronor/kWh inklusive moms till 2,95 kronor/kWh inklusive moms fr o m mars 2022. En ytterligare höjning till 3,50 kronor/kWh gjordes fr o m oktober p g a prishöjningar och instabilitet på elmarknaden.

Styrelsens mål har varit att hålla en jämn avgiftsutveckling över åren vilket inneburit att avgifterna höjts med 3-5 % under de senaste åren. Den oroliga omvärldssituationen med stigande energipriser, tilltagande inflationstakt och stigande räntor gör att den nuvarande avgiftsnivån inte täcker föreningens kostnader. Trots höjning på 9 % av avgifter och hyror är budgeten för 2023 inte helt i balans.

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 2022 var 48 300 kronor.

Underhåll och investeringar under 2022

- Ombyggnaden av taken har pågått sedan 2018 och avslutades och besiktigades på sensommaren 2022. Den första etappen har omfattat alla stjärnhus med snedtak och mellanliggande radhus. Taken har fått en ny konstruktion med lutning, nytt ytskikt och utvändig vattenavledning. Isoleringen har förstärkts, fasadplåtarna har bytts ut till nya och fasaderna i anslutning till de ombyggda taken har reparerats vid behov. Stenkistor har grävts i marken för dagvattendränning. Kostnaden för hela projektet blev 30,3 Mkr.

Projektets Etapp 2 omfattar alla loftgångshus. Takyterna är stora och möjliggör installation av solcellspaneler på taken. Preliminära ritningar har upprättats. Projektet befinner sig fortfarande på planeringsstadiet då ytterligare tekniska och ekonomiska utredningar krävs bl a för installation av solceller och avledning av dagvatten.

Planen var att ansöka om bygglov under 2022 men projektet har delvis blivit vilande i avvaktan av resultat av kommande utredning gällande betongkonstruktioner och deras kondition i första hand i föreningens garage men också balkonger och loftgångar. Resultatet av utredningen får visa vilket projekt som blir högst prioriterat under de närmaste åren.

- Lokalen på Ringstedsgatan 34 har byggts om till 2 mindre lägenheter med en boyta på 47 kvm var. Projektet har blivit kraftigt försenat. Stockholm Stads Stadsbyggnadskontor dröjde med startbesked över ett år och ombyggnaden kunde starta först i början av 2022. Under byggtiden har förutsättningarna på bostadsmarknaden ändrats och präglats av svag efterfrågan, stort utbud och sjunkande priser. Projektet har därför körts med halvfart och takprojektets slutförande prioriterats i stället. I dagsläget är lägenheterna så gott som färdiga. Lägenheterna kommer dock att kompletteras var med sin uteplats för vilket krävs ett separat bygglov. Ansökan om bygglov har lämnats in. Produktionskostnad för lägenheterna ligger på 1,3 Mkr. Rinkeby-Kista Stadsdelsnämnd har bidragit med en återställningsersättning på 0,3 Mkr. Lägenheterna kommer att säljas när de är helt färdiga.
- OVK - obligatorisk ventilationskontroll - avslutades under 2022. Föreningens alla huskroppar blev äntligen godkända. Som fastighetsägare är föreningen skyldig att utföra kontrollen för bostäder vart sjätte år. Projektet har pågått flera år och har påverkats av pandemin, fläktbyten, öppning av tilltänkta ventilationsluckor efter oprofessionella renoveringar och upprepade efterkontroller och flödesmätningar. Projektet har kostat strax under 1 Mkr.
- Föreningen har 3 undercentraler som ombesörjer värmeleveranser till föreningens alla byggnader. Planerad renovering av undercentralen i Lollandsgatan 31 med tillhörande slutbesiktning utfördes i augusti 2022 av Stockholm Exergi AB till en kostnad av 595 Tkr. Undercentralerna i Langelandsgatan 3 och Ringstedsgatan 6 har renoverats 2018 respektive 2021.

- Övervakningskameror har enligt plan installerats både i miljöstugan och föreningens alla 4 garage. För att ytterligare öka säkerheten i våra garage har gamla trädörrar vid nödutgångar bytts ut till metalledörrar i garagen Langelandsgatan 3 och Lollandsgatan 31. Kostnad för installation av övervakningskameror och byte av dörrarna uppgick till 166 Tkr respektive 55 Tkr.
- Ytterligare 4 st laddningsstationer för elbilar installerades under 2022 till en kostnad på 111 Tkr. Föreningen ansökte om bidrag från Naturvårdsverket vilket beviljades med 60 Tkr. Dessutom är ingående mervärdesskatt avdragsgill vid sådana gröna investeringar vilket föreningen undantagsvis kan utnyttja. Efter installationen har föreningen sammanlagt 9 st laddningsstationer.
- Växtlighet och gräsmatta vid gaveln till Langelandsgatan 25 har grävts upp. Nya buskar och perenner har planterats och området har avgränsats med ny kantsten. Gropar och nivåskillnader har asfalterats på flera ställen vid portar, trottoarer och parkeringsplatser.
- 2 gamla tvättmaskiner har ersatts med 2 nya i tvättstugan Langelandsgatan 13. Varmmangeln i Lollandsgatan 7 har tagits ur bruk på grund av dyra driftskostnader.

Vattenskador

Vatten- och fuktskadorna har under 2022 varit färre och kostat mindre för föreningen. Fuktmätning utfördes vid minsta misstanke om fuktskada för att avgränsa eventuell skada så tidigt som möjligt.

Styrelsen påminner bostadsrättsinnehavare om vikten av att ha ett bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring för att skydda sig vid en eventuell skada och om att anlita bara certifierade företag vid renoveringar.

Framtida underhållsbehov

Föreningens fastigheter närmar sig 50-årsgränsen och stora investeringar krävs i framtiden. Projekten kräver ett gediget förberedelsearbete och planering innan de sätts i gång. Projekten behöver lånefinansieras och kommer att påverka föreningens ekonomi och utveckling av månadsavgifterna.

Planen är fortfarande att takrenovering av platta tak prioriteras under förutsättning att tekniska statusbedömningar inte visar akuta brister i till exempel betongkonstruktioner.

Skulder till kreditinstitut

Föreningens lån är placerade i Stadshypotek AB och uppgår till 118,2 Mkr på balansdagen. Årets investeringar har varit lägre än under föregående år och har finansierats med befintliga bankmedel och med kassaflöde från den löpande verksamheten. Föreningen har amorterat lån med 1,5 Mkr under 2022. Rekommenderad amorteringstakt är 2 % per år vilket för vår del skulle innebära en amortering på 2,4 Mkr/år.

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens låneportfölj för att få den bästa möjliga räntan på lånen. Låneräntan har varit extremt låg under de senaste åren. Som bekant har låneräntorna stigit kraftigt under 2022 och kommer att vara en tung post i föreningens resultaträkning framöver. Av föreningens lån är 44 Mkr bundet till 3,94 % ränta under ett år och resterande 73,7 Mkr är med rörlig ränta som för närvarande är ca 3,7 %.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Matavfall

Fr o m 2023-01-01 blev det obligatoriskt för alla att sortera ut matavfall. För flerbostadsfastigheter med stationär sopsug men utan separat nedkast för matavfall börjar den nya regeln att gälla först fr o m 2024-07-01. Föreningens fastigheter tillhör denna kategori. Styrelsen undersöker olika alternativ hur frågan ska lösas för vår förening.

Bostadsrättslagen

Det har gjorts förändringar i Bostadsrättslagen som började gälla fr o m 2023-01-01. En stor del av förändringarna avser nybildning av bostadsrättsföreningar och upplåtelse av nya bostadsrätter. Dessa bestämmelser är inte aktuella för vår förening. Viktigare är de skärpningar av regler som berör renovering och ändring av lägenhet och vad som kan hända om man inte söker tillstånd om renovering hos styrelsen. Det blir också utökade krav på innehållet av föreningens årsredovisning. Revidering av föreningens stadgar kommer att ske under 2023.

Föreningsaktiviteter

Resultatet av verksamhetsanalys som styrelsen beställt av HSBs Analys- och Utvecklingsgruppen presenterades för medlemmarna 2022-05-18 i Kista Science Tower. Verksamhetsanalysen utgår från föreningens ekonomi i nuläge och omfattar olika scenarion och prognoser för föreningens ekonomi för de närmast kommande 10 åren samt en jämförelse med ca 500 st andra HSB-föreningar.

Föreningens vårabetsdag ägde rum 2022-05-21. Dagen avslutades med en gemensam middag i Ärvinge Gård. Föreningens höstarbetsdag anordnades 2022-09-24 och avslutades med sopplunch. Containers beställdes och stod till medlemmarnas förfogande under några dagar. Under båda städdagar utfördes nödvändiga målnings- och städarbeten i vår utemiljö och sommarblommor planterades i under vårabetsdagen.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-20 i Kista Science Tower.

"Öppet hus" har varit tillgängligt för föreningens medlemmar 1 gång i månaden under 2022. Medlemmarna har haft möjlighet att träffa styrelserepresentanter i Stora Ärvinge Gård och diskutera diverse frågor.

Stora Ärvinge Gård har kunnat hyras av våra medlemmar, men även av externa hyresgäster fr o m hösten 2022.

Föreningen har under tidigare år flaggat vid samtliga flaggdagar vilket inte gjorts sedan ordinarie föreningsstämma eftersom föreningen saknar en flaggansvarig.

Medlemsinformation

Föreningens informationsblad RågöNytt har under året utkommit med 5 nummer. Det sista RågöNytt i pappersformat delades ut i november 2022. Fortsättningsvis publiceras RågöNytt enbart på elektroniska anslagstavlor och på hemsidan. Om medlemmen fortfarande vill ha RågöNytt i pappersformat kan det hämtas i Stora Ärvinge Gård de dagar när styrelsen håller Öppet Hus.

Föreningen har en hemsida på internet <https://www.hsb.se/stockholm/brf/rago> och elektroniska informationstavlor i varje trapphus och i tvättstugorna. Målet är att information till våra medlemmar huvudsakligen ske via föreningens hemsida och informationstavlorna.

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

Nyckeltal

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm	764	739	720	699	699
Totala rörelseintäkter kr/kvm	941	894	841	833	820
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	276	266	282	255	213
Belåning, kr/kvm	4 918	4 983	5 265	5 058	4 899
Räntekänslighet %	6	7	7	7	7
Totala rörelsekostnader exklusive finansnetto kr/kvm	809	800	738	682	733
Drift och underhåll av totala rörelsekostnader kr/kvm	569	564	491	517	510
Energikostnader av drift och underhåll, fastighet kr/kvm	292	272	240	245	245
Fastighetslån, räntekostnad kr/kvm	49	16	27	25	36
Fastighetslån, genomsnittlig räntesats %	1,00	0,33	0,51	0,50	0,73

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelstal.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fasader, fönster, tak o s v). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott bostadsrättsföreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera lånen och på så sätt skapa ett låneutrymme. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelstal.

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.

Rörelsekostnader

Anger föreningens totala kostnader exklusive finansiella poster för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea.

Drift och underhåll

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll exklusive planerat underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. I nyckeltalet räknas inte in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader till medlemmar och hyresgäster. Debiteringar till medlemmar och hyresgäster redovisas på ett separat intäktskonto. Den totala kostnaden fördelas per kvadratmeter boarea.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår. I nyckeltalet räknas inte in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader.

Räntekostnader

Anger räntekostnader för föreningens fastighetslån under räkenskapsåret per kvadratmeter boarea.

Flerårsöversikt

Verksamhetsår	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	22 603	21 482	20 042	19 858	19 538
Resultat efter finansiella poster tkr	1 984	1 875	1 833	2 996	1 224
Balansomslutning tkr	163 516	163 530	160 856	154 227	148 085
Eget kapital tkr	40 212	38 227	30 303	28 470	24 474
Soliditet %	25	23	19	18	17

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	22 602 937
Rörelsens kostnader	-19 437 860
Finansiella poster	<u>-1 180 604</u>
Årets resultat	1 984 473
Planerat underhåll	1 246 616
Avskrivningar	<u>3 398 704</u>
Årets sparande	6 629 793
Årets sparande per kvm boarea	276

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 033 154	17 602 484	4 165 533	6 551 641	1 874 621
Reservering till fond 2022			3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-1 246 616	1 246 616	
Balanseras i ny räkning				1 874 621	-1 874 621
Upplåtelse lägenheter	-	-	-	-	-
Årets resultat					1 984 473
Beloppet vid årets slut	8 033 154	17 602 484	5 918 917	6 672 877	1 984 473

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 2022 har bokförts under bokslutsåret 2022 och inte efter årsstämman som tidigare.

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	8 426 261
Årets resultat	1 984 473
Reservering till underhållsfond	-3 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 246 616</u>
Balanseras i ny räkning	8 657 350

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 657 350
-------------------------	-----------

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



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	22 602 937	21 481 997
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 680 412	-13 558 234
Övriga externa kostnader	Not 3	-641 864	-670 596
Planerat underhåll		-1 246 616	-1 518 828
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-470 264	-460 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 398 704	-3 006 628
Summa rörelsekostnader		-19 437 860	-19 215 227
Rörelseresultat		3 165 077	2 266 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 790	4 448
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 184 394	-396 598
Summa finansiella poster		-1 180 604	-392 150
Årets resultat		1 984 473	1 874 621

✓

7



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	157 594 245	157 594 078
Pågående nyanläggningar	Not 8	719 351	0
		<u>158 313 597</u>	<u>157 594 078</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>158 315 097</u>	<u>157 595 578</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		125 093	141 583
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 293 291	4 774 677
Övriga fordringar	Not 10	7 864	33 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	774 433	984 479
		<u>5 200 681</u>	<u>5 934 546</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	59	59
Summa omsättningstillgångar		<u>5 200 740</u>	<u>5 934 605</u>
Summa tillgångar		<u>163 515 837</u>	<u>163 530 183</u>



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 033 154	8 033 154
Upplåtelseavgifter	17 602 484	17 602 484
Yttre underhållsfond	5 918 917	4 165 533
	<u>31 554 555</u>	<u>29 801 171</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 672 878	6 551 641
Årets resultat	1 984 473	1 874 621
	<u>8 657 352</u>	<u>8 426 262</u>
Summa eget kapital	<u>40 211 907</u>	<u>38 227 433</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 118 167 000	119 712 500
Leverantörsskulder	998 129	1 075 826
Skatteskulder	12 044	0
Fond för inre underhåll	186 964	186 964
Övriga skulder	Not 15 80 444	143 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>3 859 350</u>	<u>4 183 827</u>
	<u>123 303 930</u>	<u>125 302 749</u>
Summa skulder	123 303 930	125 302 750
Summa eget kapital och skulder	<u>163 515 837</u>	<u>163 530 183</u>

12

7



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 984 473	1 874 621
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 398 704	3 006 628
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 383 177	4 881 249
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	252 478	387 661
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-453 319	481 032
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 182 336	5 749 941
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 118 223	-8 240 504
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 118 223	-8 240 504
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 545 500	-5 731 250
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	6 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 545 500	318 750
Årets kassaflöde	-481 387	-2 171 813
Likvida medel vid årets början	4 774 736	6 946 548
Likvida medel vid årets slut	4 293 349	4 774 735

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



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 2% av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 6 % respektive 10%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

ns

7



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	18 360 138	17 751 410
Individuell mätning el	1 837 910	1 615 892
Hyrer	2 046 380	1 938 502
Övriga intäkter	535 708	406 120
Bruttoomsättning	22 780 136	21 711 924
Avgifts- och hyresbortfall	-177 786	-229 886
Hyresförluster	587	-41
	22 602 937	21 481 997
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 774 864	1 820 245
Reparationer	2 299 733	2 761 207
El	2 862 383	2 257 728
Uppvärmning	3 248 352	3 503 224
Vatten	896 681	765 489
Sophämtning	760 589	745 160
Fastighetsförsäkring	411 395	384 481
Kabel-TV och bredband	317 701	315 878
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	542 002	503 924
Förvaltningsarvoden	485 059	419 437
Övriga driftkostnader	81 654	81 460
	13 680 412	13 558 234
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	40 606	8 580
Hyrer och arrenden	113 761	206 679
Förbrukningsinventarier och varuinköp	47 890	41 800
Administrationskostnader	334 218	283 543
Extern revision	29 875	27 250
Konsultkostnader	35 454	63 944
Medlemsavgifter	40 060	38 800
	641 864	670 596
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	345 000	333 200
Revisionsarvode	17 255	12 000
Övriga arvoden	19 720	18 000
Löner och övriga ersättningar	4 300	20 600
Sociala avgifter	83 989	77 142
	470 264	460 942
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 771	2 978
Ränteintäkter skattekonto	91	73
Övriga ränteintäkter	1 928	1 398
	3 790	4 448
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 184 490	395 924
Övriga räntekostnader	-96	674
	1 184 394	396 598



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	151 524 003	142 608 309
Anskaffningsvärde mark	41 160 975	41 160 975
Årets investeringar	3 398 872	8 915 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 083 850	192 684 978
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 090 900	-32 084 272
Årets avskrivningar	-3 398 704	-3 006 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 489 604	-35 090 900
Utgående bokfört värde	157 594 245	157 594 078
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	236 000 000	203 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	3 178 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	734 000	4 028 000
Summa taxeringsvärde	322 934 000	264 206 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	675 190
Årets investeringar	4 118 223	8 240 504
Omklassificering till byggnad	-3 398 872	-8 915 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	719 351	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	1 000	1 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 864	7 773
Skattefordran	0	26 034
	7 864	33 807

no

7



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	569 887	825 429
Upplupna intäkter	204 546	159 050
	774 433	984 479

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Medlemskonto, Fonos	59	59
	59	59

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	441642	2,30%	2023-01-31	44 050 000	600 000
Stadshypotek AB	452323	2,65%	2023-02-28	7 217 000	144 000
Stadshypotek AB	495082	3,17%	2023-03-30	4 950 000	75 000
Stadshypotek AB	547038	3,10%	2023-03-30	61 950 000	1 000 000
				118 167 000	1 819 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 109 072 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

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	125 500 000	125 500 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristigt del av långfristigt skuld	118 117 000	119 715 500
	118 167 000	119 712 500

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	70 800	65 950
Momsskuld	9 644	7 211
Källskatt	0	360
Övriga kortfristiga skulder	0	70 112
	80 444	143 633

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	194 215	30 588
Förutbetalda hyror och avgifter	1 925 249	1 861 282
Övriga upplupna kostnader	1 739 886	2 291 957
	3 859 350	4 183 827

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



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Noter

2022-12-31 2021-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

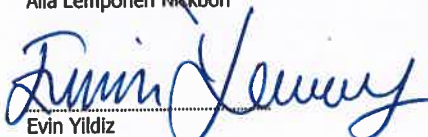
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18 april 2023

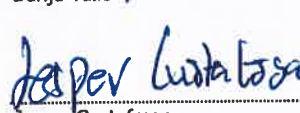

Alla Lemponen Niekbon


Anders Wiktorsson


Darija Talic


Evin Yildiz

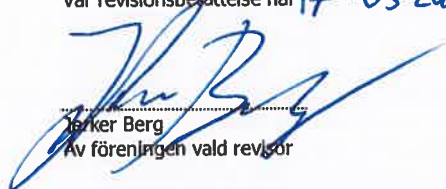

Farhad Maleki


Jesper Gustafsson


Maud Styf


Peter Wekéll

Vår revisionsberättelse har 17-05-2023 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jerker Berg
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rågå i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rågö i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett belyggande 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 17/5-2023



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

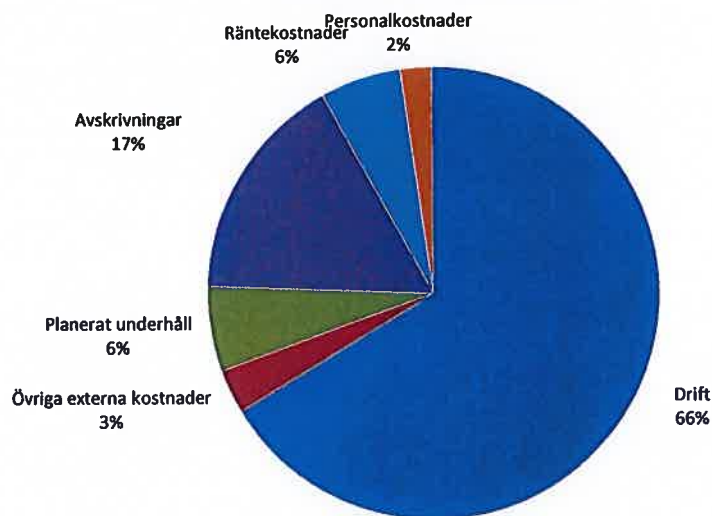


Jerker Berg
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

