



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Årsredovisning för HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm, org nr 716416-3938, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Föreningen registrerades 1976-03-25. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Hållbarhet

Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Begreppet hållbarhet bygger på tre grundpelare, ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar. Föreningen 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 trivsam 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.

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

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

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

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen äger andelar i följande gemensamhetsanläggningar:

| Anläggning | Andel | Ändamål |
|--|-------|---|
| Kista Sopsug Samfällighetsförening Stockholm Kastrup GA:1 | 8,9 % | Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugssystemet |
| Stockholm Ärvinge By GA:1 | 100 % | Parkering, återvinningsstation |

Bostadsrätter

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

Under 2023 har 21 lägenheter överlåtits. Sju lägenheter har varit uthyrda i andrahand. Styrelsen gör en individuell bedömning av uthyrningsorsak för varje andrahandsupplåtelse och godkänner andrahandsuthyrningar med uthyrningsperiod från 6 månader till 1 år i taget.

Bostadsrätterna fördelar sig enligt följande:

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

Lokaler

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

Föreningslokal

I Ärvinge Gård finns föreningens sällskaps- och samlingslokal med ett fullt utrustat kök. Lokalen hyrs ut till föreningens medlemmar och externa hyresgäster för privata arrangemang. Priset under 2023 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.

Parkering, förråd och tvättstugor

Föreningen har 133 garageplatser i varmgarage och 128 parkeringsplatser utomhus. Ett antal har överförts till HSB Brf Agersö enligt ett gammalt avtal. Dessutom har föreningen inom området 18 stycken avgiftsbelagda besöks-parkeringar. 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 på Lollandsgatan 7 och Ringstedsgatan 8.

Samtliga garage-, parkeringsplatser och förråd upplåts med hyresrätt.

Föreningens tvättstugor finns på Langelandsgatan 13 och Lollandsgatan 7.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar, varav 2 medlemmar med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------------|---|
| Jesper Gustafsson | Ordinarie ledamot, ordförande, vald 2022, 2 år |
| Aila Lemponen Nickbon | Ordinarie ledamot, vice ordförande fr o m 2023-09-19, vald 2023, 2 år |
| Farhad Maleki | Ordinarie ledamot, vald 2022, 2 år |
| Maud Styf | Ordinarie ledamot, sekreterare, vald 2023, 1 år |
| Yousef Tahmi-Masoleh | Ordinarie ledamot, vald 2023, 1 år |
| Darija Talic | Ordinarie ledamot, vald 2022, 2 år |
| Peter Wekéll | Ordinarie ledamot, vald 2023, avlidit |
| Anders Wiktorsson | Ordinarie ledamot, HSB-representant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Jesper Gustafsson, Farhad Maleki, Maud Styf, Yousef Tahmi-Masoleh och Darija Talic.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 ordinarie protokollförda styrelsemöten, 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.

Firmateckning

Firman har fram till 2023-05-31 tecknats av:

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

Firman har fr o m 2023-06-01 t o m 2023-07-25 tecknats av:

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

Firman har fr o m 2023-07-26 tecknats av:

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

Arbetsfördelning inom styrelsen

| | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Teknik och fastigheter | Peter Wekéll, Farhad Maleki |
| Administration, medlemsärenden | Maud Styf |
| Ekonomi | Aila Lemponen Nickbon, Maud Styf |
| Yttre miljö | Darija Talic |
| Information, RågöNytt | Jesper Gustafsson |
| Studieorganisatör | Jesper Gustafsson |
| Hemsida | Jesper Gustafsson, Maud Styf |
| Miljöstuga, Grannsamverkan | Yousef Tahmi-Masoleh |
| Ärvinge Gård | Aila Lemponen Nickbon |

Revisorer

Föreningens revisorer har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 varit:

| | |
|---------------------------------|---|
| Jerker Berg | Föreningsvald revisor, vald 2023, 1 år |
| Leena Avotie | Föreningsvald revisor, suppleant, vald 2023, 1 år |
| BoRevision i Sverige Aktiebolag | Utsedd av HSB Riksförbund |

Valberedning

Valberedning har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 varit:

| | |
|----------------------|--|
| Senad Delic | Ledamot, vald 2023, 1 år |
| Hadir Abbas Murtadha | Ledamot, vald 2023, 1 år |
| Johan Westerlund | Ledamot, sammankallande, vald 2023, 1 år |
| Evin Yildiz | Ledamot, vald 2023, 1 år |

Flaggansvarig

Föreningens flaggansvarige utses av föreningens styrelse. Posten har varit vakant under räkenskapsåret.

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 2023-11-13. Föreningen hade ingen representant på distriktsstämman.

Övriga medlemskap

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i mars 2021.

Resultat

Årets resultat blev 567 tkr i jämförelse med budgeterat resultat på -1 364 tkr. Budgeten belastades av höga energikostnader vilket var en osäkerhetsfaktor när budgeten fastställdes. Energifkostnader tillsammans med övriga driftskostnader blev dock 2,5 Mkr lägre än budgeterade. Räntekostnader budgeterades med stigande räntor vilket dock inte räckte till. Utfallet blev 608 tkr mer än beräknat.

Årsavgifter, hyror och el

Styrelsens mål är att hålla en avgiftshöjningstakt som täcker både inflationen och sparande för framtida underhåll. Stigande räntor, energikostnader och ökad inflationstakt har tvingat styrelsen att höja avgifter och hyror kraftigt både för 2023 och 2024. Trots höjningar når föreningen inte till det sparkrav som krävs för att helt täcka kostnader för framtida underhåll och som beräknas till ca 300 kronor/kvm.

Månadsavgifterna för bostadsrätter höjdes med 9 % fr o m januari 2023. Hyra för garageplatser höjdes från 600 kronor till 655 kronor/månad, garageplatser med laddningsstation höjdes från 925 kronor till 1 010 kronor/månad, hyra för parkeringsplatser höjdes från 250 kronor till 275 kronor/månad och förrådshyra höjdes från 85 kronor till 95 kronor/månad fr o m januari 2023.

Elpriset för medlemmarna var 3,50 kronor/kWh inklusive skatter och avgifter t o m augusti. Föreningen fick statligt elstöd med 605 tkr varav 64 % slussades vidare till medlemmarna under september-november då elpriset sattes till 0 kronor/kWh. Fr o m december debiterades elen igen med 2,25 kronor/kWh.

Övriga avgifter

Vid varje överlåtelse debiteras köparen en administrationsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pansättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt debiteras upplåtaren en administrationsavgift på 10 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för 2023 var 52 500 kronor.

Reparationer och underhåll

Föreningen har genomfört följande större reparationer och underhållsåtgärder:

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

Reparationer och underhåll under 2023

Kamerabevakning i garagen har utökats p g a upprepade inbrottsförsök

Två gamla tvättmaskiner har ersatts med nya i tvättstugan Langelandsgatan 13. Maskinerna byts ut till nya maskiner när de går sönder och det inte längre är lönsamt att reparera dem.

Ytterligare en laddningsstation för elbilar har installerats i garaget Langelandsgatan 31. Efter installationen har föreningen sammanlagt 10 laddningsstationer.

Stammar och anslutande avlopp till lägenheterna har spolats. Ett antal stammar har filmats för att få en uppfattning om stammarnas tillstånd. Föreningen utför stamspolning med 5 års intervaller.

Nödtelefoner i hissarna har moderniserats och fastlinjetelefoner har bytts ut till GSM-telefoner. Driftskostnad för GSM-telefoner är lägre vilket var en bidragande orsak till bytet utöver säkerheten.

HSB och Convia Ingenjörbyrå AB har på styrelsens uppdrag gjort en tillståndsbedömning av betongkonstruktioner för föreningens alla garage, terrassen och balkonger. Rapport med åtgärdsförslag har presenterats för styrelsen. Enligt rapporten är tillståndet för grundläggning, golv och bärande väggskivor i alla garage kraftigt skadade och i behov av omfattande åtgärder för att säkerställa bärighet och beständighet. Projektet är tekniskt komplicerat, kostsamt och kräver omfattande förarbeten innan beslut kan fattas.

Terrasser och balkonger mår förhållandevis bra för sin ålder enligt rapporten. De delar av konstruktionen som närmast kräver tillsyn är bärande konsoler under terrassbalkonger. En del av konsolerna har betydande skador och dras med bärighetsnedsättningar. Balkongernas och terrassernas betongplattor måste också skyddas så att fukt inte tränger in i betongen. Någon typ av ytbehandling eller annan lösning på problemet blir aktuellt så småningom.

Vattenskador

Vatten- och fuktskadorna är tillbaka på höga nivåer igen och kostade föreningen 760 tkr exklusive försäkringsersättningar under 2023.

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

Byte av kreditinstitut

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens låneportfölj och har i samarbete med HSBs avdelning för finansieringstjänster hämtat offerter från olika kreditinstitut. Styrelsen beslutade att välja Swedbank AB som presenterade det bästa lånevillkorsalternativet. Föreningens lån flyttas successivt när bindningstiden går ut från Handelsbanken/ Stadshypotek till Swedbank AB.

Föreningens lån uppgår till 115 Mkr på balansdagen. Föreningen har amorterat lån med 3,2 Mkr under 2023. Rekommenderad amorteringstakt är minst 2 % per år vilket för föreningens del skulle innebära 2,3 Mkr. Det höga ränteläget påverkar föreningens resultaträkning framöver. Av föreningens lån är ca 50 % bundna med fast ränta under 1 år och resten löper med rörlig ränta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 399 och under året har det tillkommit 25 och avgått 26 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 398 medlemmar.

Föreningsaktiviteter

Flerårsprognos som styrelsen beställt av HSBs Analys- och Utvecklingsgrupp presenterades för medlemmarna 2023-04-27 i Kista Träff. Flerårsprognosen utgår från föreningens ekonomi i nuläge och omfattar olika scenarion och prognoser för föreningens ekonomi för de närmaste kommande 10 åren samt en jämförelse med ca 500 andra HSB-föreningar.

Föreningens vårarbetsdag ägde rum 2023-05-20. Dagen avslutades med en gemensam middag i Ärvinge Gård. Föreningens höstarbetsdag anordnades 2023-09-30 och avslutades med sopplunch. Under båda arbetsdagarna utfördes nödvändiga målnings- och städarbeten i vår utemiljö och sommarblommor planterades under vårarbetsdagen. Containers beställdes och stod till medlemmarnas förfogande under några dagar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-31 i Kista Träff.

”Öppet hus” har varit tillgängligt för föreningens medlemmar en gång i månaden under 2023. Medlemmarna har haft möjlighet att träffa styrelserepresentanter i Ärvinge Gård och diskutera olika frågor.

Information

Föreningens informationsblad RågöNytt har inte givits ut under 2023 och har pausats under obestämd tid. Styrelsen har i stället ordnat informationsträffar kvartalsvis och informerat medlemmarna om vad som pågår i föreningen. Styrelsens mål är att information till medlemmarna huvudsakligen sker via hemsida och digitala informationstavlor.

Föreningen har en hemsida <https://www.hsb.se/stockholm/brf/rago> och elektroniska informationstavlur finns i varje trapphus och i tvättstugorna.

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

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Årsavgift, kr/kvm | 833 | 764 | 739 | 720 | 699 |
| Årsavgift inklusive el, kr/kvm | 894 | 840 | - | - | - |
| Totala intäkter, tkr | 24 807 | 22 603 | 21 482 | 20 042 | 19 858 |
| Totala intäkter kr/kvm | 1 032 | 941 | 894 | 841 | 833 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 81 | 81 | 83 | 86 | 84 |
| Totala rörelsekostnader exklusive finansnetto kr/kvm | 817 | 809 | 800 | 738 | 682 |
| Energikostnader av totala rörelsekostnader kr/kvm | 299 | 292 | 272 | 240 | 245 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 576 | 1 984 | 1 875 | 1 833 | 2 996 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 198 | 276 | 266 | 282 | 255 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 786 | 4 918 | 4 983 | 5 265 | 5 058 |
| Räntekänslighet % | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 |
| Räntebärande lån, genomsnittlig räntesats % | 3,95 | 1,00 | 0,32 | 0,52 | 0,51 |
| Balansomslutning tkr | 161 614 | 163 516 | 163 530 | 160 856 | 154 227 |
| Eget kapital tkr | 40 779 | 40 212 | 38 227 | 30 303 | 28 470 |
| Soliditet % | 25 | 25 | 23 | 19 | 18 |

Förklaringar till nyckeltal

Årsavgifter

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

Årsavgifter inklusive individuell mätning av el

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

Årsavgifter/totala intäkter

Årsavgifternas andel i procent av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter

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

Totala intäkter/kvm

Föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Totala rörelsekostnader/kvm

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

Energikostnader

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och exceptionella/jämförelsestörande poster per bostadsrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Föreningen har redovisat nyckeltalet i tidigare års årsredovisningar. Nytt nyckeltal enligt BFNAR 2023:1. Gäller fr o m 2023.

Skuldsättning

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

Räntekänslighet

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

Räntebärande lån, genomsnittlig räntesats

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

Soliditet

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

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

| | |
|--|-------------------|
| Rörelsens intäkter | 24 807 244 |
| Rörelsens kostnader | -19 632 961 |
| Finansiella poster | <u>-4 607 068</u> |
| Årets resultat | 567 215 |
| Planerat underhåll | 789 373 |
| Avskrivningar | <u>3 405 135</u> |
| Årets sparande | 4 761 723 |
| Årets sparande per kvadratmeter | 198 |

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre under- hållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 033 154 | 17 602 484 | 5 918 917 | 6 672 879 | 1 984 473 |
| Reservering till fond 2023 | | | 3 000 000 | -3 000 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2023 | | | -789 373 | 789 373 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 1 984 473 | -1 984 473 |
| Årets resultat | | | | | 567 215 |
| Belopp vid årets slut | 8 033 154 | 17 602 484 | 8 129 544 | 6 446 725 | 567 215 |

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 2023 har bokförts under bokslutsåret 2023 och inte efter årsstämman som tidigare.

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 8 657 352 |
| Årets resultat | 567 215 |
| Reservering till underhållsfond | -3 000 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | <u>789 373</u> |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kronor | 7 013 940 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kronor | 7 013 940 |
|---------------------------------|------------------|

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 23 787 904 | 22 250 292 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 019 340 | 352 645 |
| Summa Rörelseintäkter | | 24 807 244 | 22 602 937 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -15 088 521 | -14 778 480 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -720 064 | -790 412 |
| Personalkostnader | Not 6 | -419 240 | -470 264 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -3 405 135 | -3 398 704 |
| Summa Rörelsekostnader | | -19 632 961 | -19 437 860 |
| Rörelseresultat | | 5 174 283 | 3 165 077 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 3 473 | 3 790 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -4 610 541 | -1 184 394 |
| Summa Finansiella poster | | -4 607 068 | -1 180 604 |
| Resultat efter finansiella poster | | 567 215 | 1 984 473 |
| Resultat före skatt | | 567 215 | 1 984 473 |
| Årets resultat | | 567 215 | 1 984 473 |

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 154 189 110 | 157 594 245 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 1 219 798 | 719 351 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 155 408 908 | 158 313 597 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 1 559 | 1 559 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 1 559 | 1 559 |

Summa Anläggningstillgångar

155 410 467 158 315 156

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 123 701 | 125 093 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 5 042 567 | 4 301 155 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 1 035 179 | 774 433 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 6 201 448 | 5 200 681 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------|----------|
| Kassa och bank | | 2 500 | 0 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 2 500 | 0 |

Summa Omsättningstillgångar

6 203 948 5 200 681

Summa Tillgångar

161 614 415 163 515 837

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 6 446 725 | 6 672 878 |
| Årets resultat | | 567 215 | 1 984 473 |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i> | | 7 013 940 | 8 657 352 |

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

Skulder

Kortfristiga skulder

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

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

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

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

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 3 405 135 | 3 398 704 |
|--|------------------|------------------|

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

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

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

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

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

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

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| | 309 618 | -364 468 |
|--|----------------|-----------------|

Kassaflöde från den löpande verksamheten

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

Kassaflöde från investeringsverksamheten

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

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

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

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

Årets kassaflöde

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

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 4 293 349 | 4 774 736 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets slut | 5 036 380 | 4 293 349 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

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

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

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

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

| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|--------|---|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| | <i>Övriga fordringar</i> | | | | |
| | Avräkningskonto HSB | 5 033 880 | 4 293 291 | | |
| | Övriga fordringar | 8 687 | 7 864 | | |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 5 042 567 | 4 301 155 | | |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 035 179 | 774 433 | | |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 1 035 179 | 774 433 | | |
| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 | | | |
| | <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
| | Stadshypotek AB | 4,52% | 2024-06-28 | 4 850 000 | 100 000 |
| | Stadshypotek AB | 4,5% | 2024-02-28 | 7 073 000 | 144 000 |
| | Stadshypotek AB | 3,94% | 2024-01-30 | 43 450 000 | 800 000 |
| | Swedbank | 3,95% | 2024-12-20 | 30 000 000 | 250 000 |
| | Swedbank | 3,95% | 2024-12-20 | 29 627 000 | 250 000 |
| | | | | 115 000 000 | 1 544 000 |
| | Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| | Lån som ska konverteras inom ett år | | | 115 000 000 | |
| | Kortfristig del | | | 115 000 000 | |
| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
| | <i>Övriga skulder</i> | | | | |
| | Depositioner | 72 150 | 70 800 | | |
| | Momsskuld | 33 504 | 9 644 | | |
| | Inre fond | 180 888 | 186 964 | | |
| | Övriga kortfristiga skulder | 100 017 | 90 640 | | |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 386 559 | 358 048 | | |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 2 103 094 | 1 834 609 | | |
| | Upplupna räntekostnader | 322 783 | 194 215 | | |
| | Övriga upplupna kostnader | 1 628 201 | 1 739 886 | | |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 4 054 078 | 3 768 710 | | |

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Rågö i Stockholm, org.nr. 716416-3938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Rågö i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jerker Berg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JESPER GUSTAFSSON

Ordförande

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



FARHAD MALEKI

Ledamot

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



ANDERS WIKTORSSON

Ledamot

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



DARIJA TALIC

Ledamot

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



AILA LEMPONEN NICKBON

Ledamot

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



MAUD STYF

Ledamot

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



YOUSEF TAHMI-MASOLEH

Ledamot

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



JERKER BERG

Revisor

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



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

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



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JERKER BERG

Revisor

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



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

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



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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