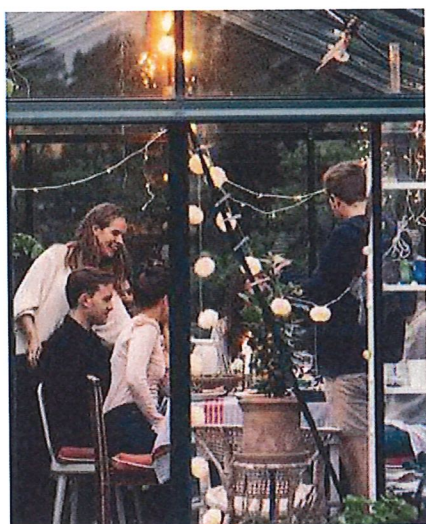




ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Rågö i Stockholm

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm, org nr 716416-3938, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Hållbarhet

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

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

Fastigheter

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

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

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

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen äger andelar i följande gemensamhetsanläggningar:

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



Bostadsrätter

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

Under 2024 har 21 lägenheter överlåtits och 0 upplåtits. Sex lägenheter har varit uthyrda i andrahand. Styrelsen gör en individuell bedömning av uthyrningsorsak för varje andrahandsupplåtelse och godkänner andrahandsuthyrningar med uthyrningsperiod från 6 månader till 1 år i taget.

Bostadsrätterna fördelar sig enligt följande:

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

Lokaler

Lokalytan uppgår till 376 kvm. Ärvinge Gård och Lilla Ärvinge Gård ingår inte i lokalytan. Föreningen hyr ut en lokal till Christinas Förskolor AB på Langelandsgatan 41. AB Stokab hyr en mindre lokal på Ringstedsgatan 8. Lilla Ärvinge Gård hyrs ut till Triumf Bygg och Fastservice AB. Lokalen på Ringstedsgatan 34 har byggts om till två mindre lägenheter och kommer att upplåtas med bostadsrätt under 2025.

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 2024 har varit 2 000 kronor/uthyrningstillfälle för föreningens medlemmar och 2 500 kronor/uthyrningstillfälle för externa hyresgäster. Lokalen har varit uthyrd vid 33 (30) tillfällen under 2024. Deposition på 500 kronor återbetalas efter uthyrningen.

Parkering, förråd och tvättstugor

Föreningen har 133 garageplatser i varmgarage och 128 parkeringsplatser utomhus. Ett antal parkeringsplatser utomhus har överförts till HSB Brf Agersö enligt ett gammalt avtal. Dessutom har föreningen inom området 18 avgiftsbelagda besöksparkeringar. Intäkterna från dessa tillfaller föreningen. Föreningen har också 138 enklare förråd/cykelbodar 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.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-03 haft följande sammansättning:

Christos Gultidis	Ordinarie ledamot, vald 2024, 1 år
Jesper Gustafsson	Ordinarie ledamot, ordförande, vald 2024, 2 år
Evangeline Jorquia	Ordinarie ledamot, vald 2024, 1 år
Aila Lemponen Nickbon	Ordinarie ledamot, vice ordförande, vald 2023, 2 år
Farhad Maleki	Ordinarie ledamot, vald 2024, 2 år
Sejla Selimbegovic	Ordinarie ledamot, vald 2024, 1 år
Maud Styf	Ordinarie ledamot, sekreterare, vald 2024, 1 år
Yousef Tahmi-Masoleh	Ordinarie ledamot, vald 2024, 1 år
Darija Talic	Ordinarie ledamot, vald 2024, 2 år
Anders Wiktorsson	Ordinarie ledamot, HSB representant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Christos Gultidis, Evangeline Jorquia, Aila Lemponen Nickbon, Sejla Selimbegovic, Maud Styf och Yousef Tahmi-Masoleh.

Styrelsemöten

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

Firmateckning

Firman har fram till 2024-06-03 tecknats av:

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

Firman har fr o m 2024-06-04 tecknats av:

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

Arbetsfördelning inom styrelsen

Teknik och fastigheter	Farhad Maleki
Administration, medlemsärenden	Maud Styf
Medlemsträffar, 2:handsuthyrningar	Jesper Gustafsson
Ekonomi	Aila Lemponen Nickbon, Maud Styf
Yttre miljö	Sejla Selimbegovic, Darija Talic
Inre miljö	Sejla Selimbegovic, Evangeline Jorquia
Information, hemsida, IT	Christos Gultidis
Studieorganisatör	Evangeline Jorquia
Miljöstuga, Grannsamverkan	Yousef Tahmi-Masoleh
Ärvinge Gård	Aila Lemponen Nickbon

Revisorer

Föreningens revisorer har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-03 varit:

Jerker Berg	Föreningsvald revisor, vald 2024, 1 år
Tom Övermark	Föreningsvald revisor, suppleant, vald 2024, 1 år
Kungsbron Borevision AB	Utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Valberedning har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-03 varit:

Senad Delic	Ledamot, vald 2024, 1 år
Hadir Abbas Murtadha	Ledamot, vald 2024, 1 år
Johan Westerlund	Ledamot, sammankallande, vald 2024, 1 år

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar, varav 2 medlemmar med fullmakt.

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 2024-11-16. Föreningens representant på distriktsstämma var Yousef Tahmi-Masoleh.

Övriga medlemskap

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 398 och under året har det tillkommit 29 och avgått 23 medlemmar har utträtt ur föreningen. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 404 medlemmar.

Föreningsaktiviteter

Föreningens vårarbetsdag ägde rum 2024-05-25. Föreningens höstarbetsdag anordnades 2024-09-21 och avslutades med en gemensam middag. Containers beställdes och stod till medlemmarnas förfogande under några dagar.

"Öppet hus" har varit tillgängligt för föreningens medlemmar en gång i månaden under 2024.

Information

Styrelsen har ordnat informationsträffar kvartalsvis och informerat medlemmarna om vad som pågår i föreningen. Styrelsens mål är att information till medlemmarna huvudsakligen ska ske via hemsida och digitala informationstavlor.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Resultat**

Årets resultat blev 3 384 tkr i jämförelse med budgeterat resultat på -319 tkr. Budgeten belastades av höga energi- och räntekostnader vilka var osäkra när budgeten fastställdes. Energikostnader tillsammans med övriga driftkostnader blev dock 2,6 mkr lägre än budgeterade. Räntekostnader blev 1,4 mkr lägre än budgeterat.

Årsavgifter, hyror och el

Stigande räntor, energikostnader och ökad inflationstakt har tvingat styrelsen att höja avgifter och hyror kraftigt både för 2023 och 2024.

Månadsavgifterna för bostadsrätter höjdes med 15 % fr o m januari 2024. Hyra för garageplatser höjdes från 655 kronor till 755 kronor/månad, garageplatser med laddningsstation höjdes från 1 010 kronor till 1 160 kronor/månad, hyra för parkeringsplatser höjdes från 275 kronor till 315 kronor/månad och förrådshyra höjdes från 95 kronor till 110 kronor/månad fr o m januari 2024.

För elen debiterades medlemmarna 2,95 kronor/kWh under januari-mars, 2,35 kronor/kWh under april-maj och fr o m juni sänktes elpriset till 2,10 kronor/kWh.

Månadsavgifter och hyror höjdes med 5 % fr o m januari 2025.

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 2024 var 57 300 kronor.

Underhållsplan

Föreningen har en 50-årig teknisk underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2025. En okulär fastighetsbesiktning görs i samband med uppdateringen och kompletteras med mer djupgående utredningar vid behov. Tillsyn av fastigheter och installationer görs löpande året runt.

Investeringar och planerat underhåll

Årets investering (236 tkr) avser avslutande arbeten och uteplatser till 2 mindre lägenheter på Ringstedsgatan 34 som efter slutbesked från Stadsbyggnadskontoret är färdiga att säljas.

Planerat underhåll består av 3 nya garageportar (445 tkr) Ringstedsgatan 6, Lollandsgatan 31 och Langelandsgatan 3. Ny tvätt- och torkutrustning (102 tkr) tvättstugan Langelandsgatan 13 och avslutande arbeten för OVK och stamspolning samt brandskyddsarbete (40 tkr).

Vattenskador

Årets kostnad för vatten- och fuktskador uppgår till 240 tkr vilket är lägre än beloppet för föregående år. I beloppet ingår också reparationskostnader för takläckage i januari vilket orsakades av brister i montering av tätskiktet. Föreningens kostnad för takläckaget inklusive besiktningar uppgår hittills till 159 tkr. Ersättningsanspråk har ställts till motpartens försäkringsbolag.

Tidigare stämmobeslut

Stämman 2024 beslutade att styrelsen ges uppdraget att bilda en arbetsgrupp som får i uppdrag att utreda vad det innebär ekonomiskt och tekniskt för föreningen om föreningen lämnar IMD och låter medlemmarna teckna egna abonnemang.

Styrelsen anser att föreningens nuvarande modell med individuell mätning och debitering av el, IMD, är det mest kostnadseffektiva och hållbara alternativet för föreningen. Föreningen gjorde dessutom en stor investering i elmätare efter att beslut om införande av IMD fattades av föreningsstämman 2011.

Stämman 2023 beslutade att styrelsen tar fram förvaltningshandbok/samlingsdokument i samråd med föreningsrevisorn och motionären.

Styrelsen har varit tvungen att prioritera andra frågor och har inte haft tid eller resurser att påbörja arbetet med en förvaltningshandbok.

Stämman 2023 beslutade att styrelsen utreder om det går att införa en avgift för att använda tvättstugor. Styrelsen anser att tillgång till tvättstugor är en service som ingår i avgiften.

Stämman 2023 beslutade att information om föreningens gemensamma elförbrukning läggs ut på hemsidan. Föreningens (kWh) för perioden 2021-2024 finns nu på hemsidan.

Reparationer och underhållsåtgärder

Föreningen har genomfört följande större reparationer och underhållsåtgärder:

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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2025-2026

2025	Reparation av sprickor i fasader
2025	Kontroll och reparation av svets skarvar/tak och reparation av tätskikt runt avluftningsrör
2025	Insatser i utemiljö, kantsten, beskärning av buskar, trädfällning
2025	Reparation av 5-6 cykelbodur
2025	Statusbesiktning av komponenter och uppdatering av underhållsplan
2025-2026	Förstudie stambyte
2025-2026	Bjälklaget under garagen kommer att vara föremål för uppföljning och ytterligare betongtillståndsutredningar. Reparationen bedöms vara kostsam för föreningen.
2025-2026	Reparation av balkongkonsoler i terrasshusen

Framtida underhållsbehov, finansiering och risker

Föreningens fastigheter närmar sig 50-årsgränsen vilket innebär att föreningen står inför flera stora och kostsamma renoveringsprojekt. Föreningen har inte tillräckligt med sparade medel och det betyder att projekten behöver lånefinansieras. Ökade finansieringskostnader vid sidan av prisökningar för driftkostnader kommer att kraftigt påverka föreningens ekonomi, utveckling av månadsavgifter och risknivåer.

Ökad skuldsättningsgrad leder till högre räntekostnader och till ökad räntekänslighet. Förändringar i marknadsräntor och räntekostnadernas stigande andel av de totala kostnaderna måste kompenseras genom att höja månadsavgifter som ska täcka åtminstone drifts- och finansieringskostnaderna. På längre sikt ska månadsavgifterna anpassas så att de täcker även sparandet för framtida underhåll och amorteringar.

Riktvärdet för normal skuldsättningsgrad ligger mellan 4 000-10 000 kronor/kvm och riktvärdet för normal räntekänslighet bedöms ligger mellan 5-9 %. Föreningens nyckeltal för skuldsättningsgrad och räntekänslighet ligger inom intervall som bedöms vara normal.

Föreningens underhållsbehov enligt den tekniska underhållsplanen överstiger föreningens möjligheter att, enligt dagens bedömning, finansiera alla åtgärderna enligt underhållsplanen. Av den anledningen bör föreningen koncentrera sig på de nödvändigaste och mest värdehöjande underhållsåtgärderna och avvakta med underhåll som saknar finansiering.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift, kr/kvm	958	833	764	739	720
Årsavgift inklusive el, kr/kvm	1 014	894	840	-	-
Totala intäkter, tkr	27 051	24 807	22 603	21 482	20 042
Totala intäkter kr/kvm	1 126	1032	941	894	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	81	81	83	86
Totala rörelsekostnader exklusive finansnetto kr/kvm	793	817	809	800	738
Energikostnader av totala rörelsekostnader kr/kvm	302	299	292	272	240
Resultat efter finansiella poster tkr	3 384	576	1 984	1 875	1 833
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	307	198	276	266	282
Skuldsättning, kr/kvm	4 672	4 786	4 918	4 983	5 265
Räntekänslighet %	5	6	6	7	7
Räntebärande lån, genomsnittlig räntesats %	4,07	3,95	1,00	0,32	0,52
Balansomslutning tkr	162 561	161 614	163 516	160 530	160 856
Eget kapital tkr	44 163	40 779	40 212	38 227	30 303
Soliditet %	27	25	25	23	19

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per bostadsrättsyta. Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter bostadsrättsyta. Föreningen har redovisat nyckeltalet i tidigare års årsredovisningar. Nytt nyckeltal enligt 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 genomsnitts-ränta 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	27 051 596
Rörelsens kostnader	-19 046 707
Finansiella poster	<u>-4 621 047</u>
Årets resultat	3 383 842
Planerat underhåll	587 247
Avskrivningar	<u>3 405 163</u>
Årets sparande	7 376 252
Årets sparande per kvadratmeter	307

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 033 154	17 602 484	8 129 544	6 446 724	567 215
Reservering till fond 2024			3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av fond 2024			-587 247	587 247	
Balanseras i ny räkning				567 215	-567 215
Årets resultat					3 383 842
Belopp vid årets slut	8 033 154	17 602 484	10 542 297	4 601 186	3 383 842

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 2024 har bokförts under bokslutsåret 2024.

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 000 kronor samt ianspråktagande skett med 587 247 kronor.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat enligt föregående föreningsstämma	7 013 939
Årets resultat	3 383 842
Reservation till underhållsfond	-3 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>587 247</u>
Summa till föreningsstämmans förfogande, kronor	7 985 028

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kronor	7 985 028
---------------------------------	------------------

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