allabrf.se







## HSB BRF RÅGSTACKEN

# ÅRSREDOVISNING 2015

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

allabrf.se

Org Nr: 702001-8474

# Styrelsen för
# HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

Org.nr: 702001-8474

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

allabrf.se



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF RÅGSTACKEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

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

### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Rågstacken 1 och Halmstacken 1 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---|---|---|
| **Bostadsrätter** | 95 | 9128,5 |
| **Hyresrätter** | 0 | 0 |
| **Lokaler** | 0 | 0 |
| **Parkeringsplatser** | 83 | -- |

Föreningens fastighet är byggd 1962. Värdeår är 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Sverige Försäkrings AB. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad i AIG Europe..

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### *Genomfört och planerat underhåll*

Föreningen har en underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

Under året har vi arbetat mycket med stambytet i vår förening.
Ångpanneföreningen (Johan Widell) har drivit projektet och M3 Bygg har valts som entreprenör.
Etapp 1 färdigställdes innan jul och vi har 2 etapper kvar under 2016.

Vi har fortsatt hanteringen av trädgårdsavfall då det har uppskattats och fungerat väldigt bra genom vår markentreprenör IT-Underhåll. Detta kommer fortsätta under 2016.

### *Pågående eller framtida underhåll*

| *Tidpunkt* | *Byggnadsdel* | *Åtgärd* |
|---|---|---|
| **2016** | Tegelfasader | Lagning och fogning |
| **2016** | Stammar | Stambyte |
| **2017** | Tak | Byte av takpapp |

07

allabrf.se



***Tidigare genomfört underhåll***

| *Tidpunkt* | *Byggnadsdel* | *Åtgärd* |
|---|---|---|
| **2015** | Stammar | Stambyte |

***Övriga väsentliga händelser***
Föreningen har under året hyrt in container för grovsopor, en gång i maj och en gång i oktober, detta för medlemmar som inte har möjlighet att köra bort sina grovsopor till återvinningscentralen själva.

***Stämma***
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-21. Vid stämman deltog 64 medlemmar varav 64 var röstberättigade.

***Styrelse***
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|---|---|
| Niklas Bystedt | Ordförande |
| Cicci Barkåker | Ledamot, Vice ordförande |
| Eva Ankargård | Ledamot, Ekonomiansvarig |
| Gunnar Skoglund | Ledamot, sekreterare |
| Linda Holm | Ledamot, (avgått under året) |
| Jonas Enjebo | HSB-ledamot |
| Monika Hedlund | Suppleant |
| Kicki Långs | Suppleant |
| Jonas Andersson | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ledamot (Vakant/Linda Holm), Ledamot (Gunnar Skoglund) , Suppleant (Kicki Långs), Suppleant (Monika Hedlund).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

***Firmatecknare***
Firmatecknare har varit Niklas Bystedt, Cicci Barkåker, Eva Ankargård, Gunnar Skoglund . Teckning sker två i förening.

***Revisorer***

| | |
|---|---|
| Tatjana Hilmblom | Föreningsvald ordinarie |
| Göran Olbers | Föreningsvald suppleant |
| BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

***Representanter i HSB:s fullmäktige***
Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gunnar Skoglund, Leif Nyström.

***Valberedning***
Valberedningen består av Leif Nyström, Inger Theorin, Emma Lindahl.

***Underhållsplan***
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-09-02.

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

allabrf.se



## Medlemsinformation

***Medlemmar***

Föreningen hade 143 (142) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 6 (9) överlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|---|
| **Nettoomsättning** | 6 384 767 | 6 395 698 | 6 141 263 | 5 904 274 |
| **Resultat efter finansiella poster** | 1 648 640 | 1 242 482 | -1 522 297 | 211 469 |
| **Årsavgift*, kr/kvm** | 682 | 683 | 656 | 631 |
| **Drift**, kr/kvm** | 464 | 468 | 534 | 438 |
| **Belåning, kr/kvm** | 1 562 | 558 | 563 | 569 |
| **Soliditet, %** | 19 % | 32 % | 22 % | 34 % |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

## Förslag till disposition av årets resultat

**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 880 816 |
| Årets resultat | 1 648 640 |
| | 2 529 456 |

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

| | |
|---|---|
| Reservering till underhållsfond | 642 000 |
| I anspråkstagande av underhållsfond | -0 |
| Balanserat resultat | 1 887 456 |
| | 2 529 456 |

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

allabrf.se



**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

| **Resultaträkning** | | **2015-01-01 2015-12-31** | **2014-01-01 2014-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 6 384 767 | 6 395 698 |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -4 239 570 | -4 274 058 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -102 676 | -110 107 |
| Planerat underhåll | | 0 | -349 719 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -135 297 | -134 896 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -148 197 | -156 325 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 625 740 | -5 025 105 |
| **Rörelseresultat** | | **1 759 027** | **1 370 593** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 2 492 | 2 893 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -112 879 | -131 003 |
| Summa finansiella poster | | -110 387 | -128 110 |
| **Årets resultat** | | **1 648 640** | **1 242 482** |

allabrf.se



## HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

| Balansräkning | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 6 038 452 | 6 186 649 |
| Pågående nyanläggningar | Not 8 | 12 497 342 | 220 951 |
| | | 18 535 794 | 6 407 600 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 18 536 294 | 6 408 100 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 183 | 11 671 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 5 392 058 | 2 619 712 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 35 252 | 39 640 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 341 877 | 304 070 |
| | | 5 769 371 | 2 975 093 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 769 371 | 2 975 093 |
| **Summa tillgångar** | | **24 305 665** | **9 383 193** |

allabrf.se



## HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

| Balansräkning | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | Not 12 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Insatser | | 1 892 500 | 1 892 500 |
| Yttre underhållsfond | | 313 281 | 0 |
| | | 2 205 781 | 1 892 500 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 880 816 | -48 385 |
| Årets resultat | | 1 648 640 | 1 242 482 |
| | | 2 529 456 | 1 194 097 |
| Summa eget kapital | | 4 735 237 | 3 086 597 |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 14 154 299 | 5 041 043 |
| | | 14 154 299 | 5 041 043 |
| *Korfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 100 000 | 53 356 |
| Leverantörsskulder | | 992 907 | 112 133 |
| Aktuell skatteskuld | | 12 268 | 56 178 |
| Fond för inre underhåll | | 86 855 | 86 855 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 4 224 099 | 947 031 |
| Summa skulder | | 5 416 129 | 1 255 553 |
| Summa skulder | | 19 570 428 | 6 296 596 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **24 305 665** | **9 383 193** |
| **Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser** | | | |
| **Ställda säkerheter** | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | 55 059 000 | 7 814 000 |
| **Summa ställda säkerheter** | | **55 059 000** | **7 814 000** |
| **Ansvarsförbindelser** | | *Inga* | *Inga* |

allabrf.se



**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

| **Kassaflödesanalys** | **2015-01-01 2015-12-31** | **2014-01-01 2014-12-31** |
|---|---|---|
| **Löpande verksamhet** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 1 648 640 | 1 242 482 |
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Avskrivningar | 148 197 | 156 325 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 796 837 | 1 398 807 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -21 931 | 26 023 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 4 113 932 | -14 169 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 5 888 838 | 1 410 662 |
| **Investeringsverksamhet** | | |
| Investeringar i fastigheter | -12 276 391 | -220 951 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -12 276 391 | -220 951 |
| **Finansieringsverksamhet** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 9 159 900 | -53 273 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 9 159 900 | -53 273 |
| **Årets kassaflöde** | **2 772 347** | **1 136 438** |
| **Likvida medel vid årets början** | **2 619 712** | **1 483 274** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **5 392 058** | **2 619 712** |

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

allabrf.se

Org Nr: 702001-8474

# HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

## Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Föreningen tillämpar sig av av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

### 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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,15 % av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). OZ

allabrf.se



## HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

| Noter | | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2014-01-01<br>2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 1** | **Nettoomsättning** | | |
| | Årsavgifter | 6 227 263 | 6 237 869 |
| | Hyror | 150 472 | 149 004 |
| | Övriga intäkter | 25 366 | 28 420 |
| | Bruttoomsättning | 6 403 101 | 6 415 293 |
| | Avgifts- och hyresbortfall | -18 277 | -19 594 |
| | Hyresförluster | -57 | -1 |
| | | **6 384 767** | **6 395 698** |
| **Not 2** | **Driftskostnader** | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 476 531 | 443 189 |
| | Reparationer | 218 370 | 389 219 |
| | El | 141 394 | 108 433 |
| | Uppvärmning | 1 190 998 | 1 191 645 |
| | Vatten | 207 514 | 186 942 |
| | Sophämtning | 101 858 | 99 292 |
| | Fastighetsförsäkring | 97 643 | 90 829 |
| | Kabel-TV och bredband | 77 672 | 76 952 |
| | Fastighetsskatt | 689 890 | 675 640 |
| | Förvaltningsarvoden | 346 196 | 334 629 |
| | Tomträttsavgäld | 655 200 | 655 200 |
| | Övriga driftskostnader | 36 305 | 22 088 |
| | | **4 239 570** | **4 274 058** |
| **Not 3** | **Övriga externa kostnader** | | |
| | Hyror och arrenden | 200 | 0 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 9 932 | 7 910 |
| | Administrationskostnader | 52 193 | 63 634 |
| | Extern revision | 9 288 | 9 113 |
| | Konsultkostnader | 1 313 | 0 |
| | Medlemsavgifter | 29 750 | 29 450 |
| | | **102 676** | **110 107** |
| **Not 4** | **Personalkostnader och arvoden** | | |
| | Arvode styrelse | 92 449 | 96 881 |
| | Revisionsarvode | 6 675 | 352 |
| | Övriga arvoden | 0 | 4 450 |
| | Sociala avgifter | 30 673 | 30 713 |
| | Övriga personalkostnader | 5 500 | 2 500 |
| | | **135 297** | **134 896** |
| **Not 5** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 720 | 2 462 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 202 | 181 |
| | Övriga ränteintäkter | 570 | 250 |
| | | **2 492** | **2 893** |
| **Not 6** | **Räntekostnader och liknande resultatposter** | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 112 397 | 131 003 |
| | Övriga räntekostnader | 482 | 0 |
| | | **112 879** | **131 003** |

allabrf.se



## HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

| Noter | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 7** | **Byggnader och mark** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Anskaffningsvärde byggnader | 13 198 021 | 13 198 021 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **13 198 021** | **13 198 021** |
| | Ingående avskrivningar | -7 011 372 | -6 855 047 |
| | Årets avskrivningar | -148 197 | -156 325 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-7 159 569** | **-7 011 372** |
| | **Utgående bokfört värde** | **6 038 452** | **6 186 649** |
| | **Taxeringsvärde** | | |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 42 306 000 | 43 825 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 77 217 000 | 73 245 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | **Summa taxeringsvärde** | **119 523 000** | **117 070 000** |
| **Not 8** | **Pågående nyanläggningar och förskott** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 220 951 | 0 |
| | Årets investeringar | 12 276 391 | 220 951 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | **12 497 342** | **220 951** |
| **Not 9** | **Aktier, andelar och värdepapper** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | **500** | **500** |
| | Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| **Not 10** | **Övriga kortfristiga fordringar** | | |
| | Skattekonto | 35 252 | 39 640 |
| | Skattefordran | 0 | 0 |
| | | **35 252** | **39 640** |

allabrf.se



## HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm

**Noter** | **2015-12-31** | **2014-12-31**

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 341 877 | 304 070 |
| | **341 877** | **304 070** |

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

### Not 12 Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 1 892 500 | 0 | 0 | -48 385 | 1 242 482 |
| Resultatdisposition | | | 313 281 | 929 201 | -1 242 482 |
| Årets resultat | | | | | 1 648 640 |
| **Belopp vid årets slut** | **1 892 500** | **0** | **313 281** | **880 816** | **1 648 640** |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | 26384184 | 0,83% | 2015-12-30 | 5 029 299 | 100 000 |
| SBAB | 26476887 | 0,88% | 2015-12-30 | 9 225 000 | 0 |
| | | | | **14 254 299** | **100 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 14 154 299 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | 13 754 299 |

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|---|---|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 100 000 | 53 356 |

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 0 | 19 220 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 522 952 | 484 856 |
| Övriga upplupna kostnader | 3 701 147 | 442 955 |
| | **4 224 099** | **947 031** |

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. 07

allabrf.se



**HSB Bostadsrättsförening Rågstacken i Stockholm**

| **Noter** | **2015-12-31** | **2014-12-31** |
|---|---|---|

Stockholm, den 29/3-16

Cecilia Barkåker

Eva Ankargård

Gunnar Skoglund

Jonas Andersson

Jonas Enjebo

Niklas Bystedt

Vår revisionsberättelse har 29-3-16 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

30/03-2016

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

BoRevision

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Rågstacken i Stockholm för år 2015.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Rågstacken i Stockholm för år 2015.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 30 mars 2016

.....

Av föreningen vald revisor
Tatjana Hilmblom

.....

BoRevision AB
av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olena Zozulyak

allabrf.se

Valberedningens förslag till styrelse och ombud 2016-2017

## Ordinarie ledamöter

| | |
|---|---|
| Gunnar Skoglund | omval för en tid av 2 år |
| Inger Theorin | nyval för en tid av 2 år |

## Suppleanter

| | |
|---|---|
| Claes Svensson | fyllnadsval 1år |
| Monika Hedlund | omval för en tid av 1 år |
| Kicki Långs | omval för en tid av 1 år |

## Revisor

| | |
|---|---|
| Tatjana Hilmblom | omval för en tid av 1 år |

## Revisorssuppleant

| | |
|---|---|
| Göran Olbers | omval för en tid av 1 år |

## Distriktsombud

| | |
|---|---|
| Leif Nyström | omval för en tid av 1 år |
| Vakant | för en tid av 1 år (styrelsens repr.) |

## Suppleant

| | |
|---|---|
| Emma Lindahl | omval för en tid av 1 år |
| Niklas Bystedt | omval för en tid av 1 år (styrelsens repr.) |

## Valberedning

| | |
|---|---|
| Åsa Kilbäck | nyval för en tid av 1 år |
| Vakant | nyval för en tid av 1 år |

## Fritidskommitté

Vakant

allabrf.se

# FULLMAKT

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____

att företräda _____

med lägenhetsnummer _____

i bostadsrättsförening _____

## Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder**: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda panter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

allabrf.se