Brf Rågö

716416-3938

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2013

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Rågö i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.
Tid: **Tisdagen** den **27 maj 2014** klockan **19.00**
Plats: **Sverigesalen**, Kista Träff, Kista.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av tre HSB distriktsombud och suppleanter
18. Anmälda ärenden (motioner)
19. Redovisning av uppdrag från föregående stämma
20. Avslutning

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

Röstberättigad är den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlem får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom make eller maka, med medlemmen varaktigt sammanboende person, genom närstående eller genom en annan medlem i föreningen. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Kista i april 2014
STYRELSEN

Brf Rågö
Org. Nr. 716416-3938

Årsredovisning
för
HSB bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rågö i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1976-01-26 och registrerades 1976-03-25.
Föreningen har tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på, fastigheterna Ärvinge by nummer 1, 2 samt Ärvinge gård 4 och 6. Föreningen består av 294 bostadsrätter, två bostadsrätter som ägs av HSB som hyr ut dem, samt några lokaler som hyrs ut enligt nedan.
Bostadsrätterna fördelar sig enligt följande:

1 rok: 12 st
2 rok: 45 st
3 rok: 148 st
4 rok: 62 st:
5 rok: 11 st:
6 rok: 10 st
7 rok: 4 st
Totalt: 294 st

Föreningen har dessutom 142 garageplatser och 152 parkeringsplatser utomhus.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-22 haft följande sammansättning:

Stig Johansson	ordförande
Maud Styf	sekreterare
Stanislav Skowron	vice ordförande
Peter Wekell	ordinarie
Bakhadir Isamukhamedov	ordinarie
Margareta Widslätt	suppleant
Ruth Grundkvist	suppleant
Aila Lemponen Nickbon	suppleant
Anders Wiktorsson	HSB representant
Hans Lennholm	adjungerad, förvaltare ISS Facility Services

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Stig Johansson, Stanislav Skowron, Maud Styf och Peter Wekell.

Förvaltning

Föreningen bytte förvaltningsbolag från ISS till HSB vid årsskiftet. Det innebär att vi har en ny förvaltare och fastighetsskötare.

Grannsamverkan

Rågö är med i Grannsamverkan mot brott tillsammans med Närpolisen, och Rolf Carlsson är kontaktperson gentemot Polisen tillika husombud i Lollandsgatan 31.

Revisor

Föreningsvald revisor är Olle Torekull. Föreningsvald suppleant för revisorn är Jan Gustafsson. Revisorn har tillsammans med Borevision granskat föreningens räkenskaper och ekonomi samt styrelsens arbete.

Husombud

Spomenka Tadic	Langelandsgatan 3
Björn Jakobsson	Langelandsgatan 11
Rodrigo Martin Vera	Radhusen
Margit Magnusson	Langelandsgatan 23
Margareta Widslätt och Jennifer Obucina	Langelandsgatan 25
Gunnar Lundmark	Langelandsgatan 27
Christer Jansson	Langelandsgatan 41
Kristina Nordin-Eriksson	Langelandsgatan 43
Can Eryigit	Langelandsgatan 53
Patrik Zetterberg	Lollandsgatan 5
Neda Akbarnejad	Lollandsgatan 9
Jaana Bühler	Lollandsgatan 21
Ingrid Grahovac	Lollandsgatan 29
Rolf Carlsson	Lollandsgatan 31
Lena Jansson	Ringstedsgatan 6
Elisabeth Hamman	Ringstedsgatan 8
Kent Andersson	Ringstedsgatan 10
Joannis Papadackis	Ringstedsgatan 36

Arbetsgrupper

Styrelsen har under året haft följande arbetsgrupper:

Nyckelansvarig	Rodrigo Martin-Vera
Ekonomi och fastigheter	**Stanislav Skowron**, Stig Johansson, Peter Wekell
Yttre miljö	**Peter Wekell**, Bakhadir Isamukhamedov, Aila Lemponen
Inre miljö	**Stig Johansson,** Stanislav Skowron, Margareta Widslätt och Ruth Grundkvist
Studieorganisatör	Ruth Grundkvist
Gårdsfogde	Eckhard Bühler
RågöNytt, redaktör	Stig Johansson

Fet stil anger att vederbörande är sammankallande i gruppen

Valberedning

Valberedningen valdes av årsstämman och består av Mona Andersson (ordförande), Britta Richter, Ingrid Grahovac, och Eva Rödde.

Ombud till distriktsstämma

Rågös representanter på HSB:s Stockholms distriktsstämma var Stig Johansson, med suppleant Bakhadir Isamukhamedov, Stanislav Skowron, med suppleant Maud Styf samt Peter Wekell, med suppleant Ruth Grundkvist.

Kista Sopsugssamfällighetsföreningen

Föreningen är delägare i Kista Sopsugssamfällighetsföreningen i området.

Fonus

Rågö är medlem i Fonus.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15. På stämman var 40 personer närvarande, varav 36 röstberättigade.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 ordinarie protokollförda sammanträden. Förutom dessa har styrelsen haft ett antal extra sammanträden, ett konstituerande möte, samt en styrelsekonferens. Arbetsgrupperna har dessutom haft egna möten.

Jämförelsetal

TKR	2013	2012	2011	2010	2009
Intäkter	17110	16028	15 927	15 939	15 928
Driftskostnader	12514	13149	10 502	10 414	8 488
Årets resultat	-2679	-3061	-321	43	1 131
Fastighetslån	117370	68412	65 436	60 345	61 199

Årets negativa resultat beror till stor del på högre kostnader för frånluftsvärmepumparna än tidigare beräknat. Under året har vi också haft omfattande vattenskador. Som en säkerhetsåtgärd inför framtiden har vi i år genomfört en inventering av installationer i våtrum i samtliga lägenheter.

Årsavgifter

Föreningens månadsavgift har under år 2013 varit oförändrad, och det har den varit de senaste 13 åren.

Övriga avgifter

Vid varje överlåtelse debiteras köparen en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet
Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.
Prisbasbeloppet för 2013 var 44 500 kr.

Investeringar 2013

Följande investeringar har gjorts i föreningens fastigheter:

- Friköpande av marken från kommunen har kostat både tid och pengar. Det innebär att lånebilden förändrats radikalt under året.
- Fortsatt arbete med frånluftsvärmepumparna framförallt i Ringstedsgatan 6.
- Byte av rör i samband med reparation av avloppsledning från Lolland 31
- Utebelysningen har under året kompletterats.
- Fortsatta asfaltarbeten.
- Kantsten har lagts på några ställen
- Reparation av enstaka tak
- Ett antal nybyggda cykelbodar

- Ny miljöstuga (grovsophus)
- Omfattande reparation av en terras i Langelandsgatan 3
- Reparation av golven i garagen
- Injusteringen av värmen har pågått under hösten
- Inventering av installationer i samtliga våtrum i föreningen
- Arbete med en handbok för att underlätta fastighetsskötarens och entreprenörers arbete
- Utredning av förutsättningarna för bergvärme

Även under detta år har det krävts stora insatser från styrelsen, framförallt för friköpandet av marken och bytet av förvaltningsbolag.

Investeringar 2014

De stora oväntade kostnaderna under det gångna året gör att den tidigare planerade uppfräschningen av utemiljön måste vänta ytterligare en tid.
Vi avvaktar med att vidta åtgärder i Lilla Ärvinge gård på grund av omfattande vattenskada.
I övrigt ska föreningen vara mycket restriktiv med investeringar under året för att kunna redovisa ett positivt resultat för 2014.

Förväntad framtida utveckling

För att förbättra resultatet till nästa år har styrelsen vidtagit åtgärder. Vi räknar med att behöva höja månadsavgiften med ca fem procent. Garage- och parkeringsavgifterna kommer att höjas under 2014. Vi kommer också att vara återhållsamma med utgifter som inte är absolut nödvändiga.

Arvoden och ersättningar

Arvoden och ersättningar till styrelsen, föreningsvald revisor, valberedning och gårdsfogde beslutas av föreningsstämman och framgår av resultaträkningen.
Föreningen har ingen fast anställd personal, utan anlitade under år 2013 HSB och ISS Facility Services för skötseln av föreningens fastigheter, ekonomi.

Avtal

Föreningen hade under år 2013 avtal med följande företag:

HSB	Fastighets- och Ekonomiförvaltning
Europark/	Parkeringskontroll, nytt avtal
Otis	Hissar och garageportar
Städpoolen AB	Trappstädning
Svensk Bostadsinkasso	Indrivningsärenden
RagnSells	Tömning av grovsopcontainer
TeliaSonera AB	Telefonabonnemang, hissar
Com hem	Kabel TV
Bredbandsbolaget	Bredbandstjänster
All Remove	Ramavtal för klottersanering
Söderkyl AB	Serviceavtal för tvättstugorna
Green AB	Skötsel av marken

Föreningens fastigheter är försäkrade hos Trygg Hansa.

Hyreslokaler
Stockholms läns landsting hyr en lokal i Langelandsgatan 3 av föreningen som lägenhetshem, och en lokal i Ringstedsgatan 34 för terapiverksamtet. Föreningen hyr dessutom ut en lokal till en förskola i Langelandsgatan 41, Lyckostugan. STOKAB hyr också en liten lokal i Ringstedsgatan 8 för en anläggning.

Gemensamma lokaler
I nedervåningen i stora huset Ärvinge gård finns föreningens sällskaps- och samlingslokal med ett fullt utrustat kök. Nedervåningen kan hyras av Rågös medlemmar för privata arrangemang. Uthyrning sköts av gårdsfogden Eckhard Bühler. På övervåningen har föreningens styrelse kontor och sammanträdesrum.
I Lilla Ärvinge gård, fanns under större delen av 2013 vävstuga, bastu och en lokal som kan användas som lunchrum av entreprenörer.

Överlåtelser
Under 2013 har 28 överlåtelser ägt rum.

Traditioner
Som vanligt deltog många Rågöbor på föreningens vårarbetsdag den 18 maj och på höstarbetsdagen den 12 oktober. Föreningen flaggar vid samtliga officiella flaggdagar.

Möten med andra bostadsrättsföreningar
Styrelsen har också haft möten med representanter från brf Agersös och brf Tunös styrelser för att diskutera gemensamma problem. Styrelsen har också deltagit i ett antal samverkansmöten med övriga föreningar i Kista (organiserade av HSB).

Information till medlemmarna
Föreningens informationsblad RågöNytt har under året utkommit med 5 nummer. Redaktör har varit Stig Johansson. Föreningen har en hemsida på Internet, http://brf-rago.se. Styrelsen höll öppet hus för medlemmar som vill prata med någon i styrelsen en gång per månad i samband med styrelsemöten.

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Ansamlad förlust	-1 875 490
årets förlust	-2 649 873
	-4 525 363

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	516 000
i ny räkning överföres	-5 041 363
	-4 525 363

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	17 110 900	16 028 074
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 751 983	-2 169 948
Driftskostnader	3	-12 567 627	-13 149 906
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-816 643	-314 985
Personalkostnader	5	-226 416	-278 699
Avskrivningar	6	-1 953 693	-1 335 264
Resultat före finansiella poster		**-205 463**	**-1 220 728**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	37 398	29 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 481 808	-1 870 645
Resultat efter finansiella poster		**-2 649 873**	**-3 061 981**
Resultat före skatt		**-2 649 873**	**-3 061 981**
Årets resultat		**-2 649 873**	**-3 061 981**

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	93 651 905	91 242 221
Mark	10	40 560 555	0
Markanläggningar	11	690 637	719 443
Maskiner och inventarier	12	1 023 421	1 083 622
		135 926 518	**93 045 286**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		**135 927 018**	**93 045 786**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	58 598
Kundfordringar		2 226	57 203
Övriga fordringar	13	10 448	8 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	573 283	1 454 637
		585 957	**1 578 829**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 676 792	172 831
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 474 030	951 338
Avräkningskonto tidigare förvaltare		1 338 102	0
		6 488 924	**1 124 169**
Summa omsättningstillgångar		**7 074 881**	**2 702 998**
SUMMA TILLGÅNGAR		**143 001 899**	**95 748 784**

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 984 954	6 235 640
Upplåtelseavgifter		11 600 684	9 349 998
Yttre reparationsfond		6 963 642	8 015 642
		26 549 280	**23 601 280**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 875 490	134 491
Årets resultat		-2 649 873	-3 061 981
		-4 525 362	**-2 927 490**
Summa eget kapital		**22 023 918**	**20 673 790**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	117 370 142	68 412 821
Mottagna depositioner		140 258	140 258
Summa långfristiga skulder		**117 510 400**	**68 553 079**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		33 428	22 868
Leverantörsskulder		424 045	3 304 542
Skatteskulder		22 148	47 354
Övriga skulder	17	251 853	528 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 736 107	2 618 884
Summa kortfristiga skulder		**3 467 581**	**6 521 915**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**143 001 899**	**95 748 784**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		118 434 100	71 734 100
		118 434 100	**71 734 100**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 649 873	-3 061 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	1 953 693	1 335 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-696 180**	**-1 726 717**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		113 575	-97 197
Förändring av kortfristiga fordringar		879 297	649 437
Förändring av leverantörsskulder		-2 880 497	1 504 236
Förändring av kortfristiga skulder	20	-184 396	727 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2 768 201**	**1 057 098**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 834 925	-5 553 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-44 834 925**	**-5 553 246**
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	21	48 967 881	2 066 126
Förändring eget kapital		4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**52 967 881**	**2 066 126**
Årets kassaflöde		**5 364 755**	**-2 430 022**
Likvida medel vid årets början	22		
Likvida medel vid årets början		1 124 169	3 554 191
Likvida medel vid årets slut		**6 488 924**	**1 124 169**

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.
Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Linjär avskrivningsmetod används.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaden	100 år
Ombyggnader	20-30 år

Markanläggningar skrivs inte av ännu då arbetet inte är färdigt.

Tekniska anlggningar	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.
Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument
Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.
Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.
Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.
Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.
Uppskjuten skatt avseende framtida skatteffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Finansieringsanalys
Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hyresintäkter lokaler	811 358	218 033
Hyresintäkter garage	576 387	617 427
Hyresintäkter p-platser	228 079	252 942
Fastighetsskatt	1 821	3 028
Årsavgifter bostäder	14 383 926	14 290 176
Gemensamhetslokal	11 000	18 000
El	899 492	396 144
Parkeringsavgifter	112 474	121 571
Ersättningar och intäkter	10 158	52 671
Fakturerade kostnader	76 205	55 400
Återvunnit tidigare avskrivna	0	2 682
	17 110 900	**16 028 074**

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	1 348 248	599 935
Reparationer och underhåll enligt undehållsplan	403 735	1 570 013
	1 751 983	**2 169 948**

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	962 133	489 009
Obligatorisk ventilationskontroll	0	13 106
Besiktning/serviceavtal	36 302	61 100
Yttre skötsel/snöröjning	861 615	314 240
Fastighetsel	2 001 815	1 745 635
Uppvärmning	2 915 137	3 778 682
Vatten	509 406	523 832
Sophämtning	666 938	568 032
Fastighetsförsäkring	278 713	211 594
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 186 928	1 379 303
Avgälder, arrenden och avgifter	1 217 247	1 344 200
Kabel-TV och internet	682 243	569 794
Teknisk och ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel	794 871	1 634 989
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	387 682	457 022
Övriga driftkostnader	66 597	59 368
	12 567 627	**13 149 906**

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	174 450	141 710
Mäklararvode	125 000	0
Revisionsarvode	31 375	31 500
Konsultarvoden	175 926	49 216
Förvaltningsarvode	241 406	56 584
Övriga externa tjänster	68 486	35 975
	816 643	**314 985**

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	35 000	37 000
Styrelsearvoden	172 000	176 000
Sociala avgifter	19 416	65 699
	226 416	**278 699**

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	785 153	753 596
Om/tillbyggnad	1 028 077	441 205
Markanläggningar	28 806	28 806
Ärvinge gård	51 456	51 456
Anläggningar	60 201	60 201
	1 953 693	**1 335 264**

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 785 153 kronor, vilket motsvarar 100 år.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter från bankkonto	37 398	29 393
	37 398	**29 393**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	2 481 808	1 870 645
	2 481 808	**1 870 645**

Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	78 888 345	78 888 345
Ombyggnader	27 221 062	21 955 879
Årets ombyggnader	4 274 370	5 265 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**110 383 777**	**106 109 407**
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 330 286	-14 135 485
Årets avskrivningar enligt plan	-1 813 230	-1 194 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 143 516**	**-15 330 286**
Ombyggnad Ärvinge gård	1 029 116	1 029 116
Ingående avskrivningar	-566 016	-514 560
Årets avskrivningar	-51 456	-51 456
Utgående ackumulerade omb. Ärvinge gård	**411 644**	**463 100**
Utgående redovisat värde	**93 651 905**	**91 242 221**
Taxeringsvärden byggnader	129 626 000	140 306 000
Taxeringsvärden mark	36 332 000	34 332 000
	165 958 000	**174 638 000**

Not 10 Mark

Föreningen har under året köpt in marken från Kommunen.

Not 11 Markanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	748 249	460 186
Årets inköp		288 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**748 249**	**748 249**
Ingående avskrivningar	-28 806	
Årets avskrivningar	-28 806	-28 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-57 612**	**-28 806**
Utgående redovisat värde	**690 637**	**719 443**

Nedlagda konstnader är Konsult Harry Edström Arkitektkontor som har planerat ombyggnad som kommer att göras längre fram.

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 204 024	1 204 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 204 024**	**1 204 024**
Ingående avskrivningar	-120 402	-60 201
Årets avskrivningar	-60 201	-60 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-180 603**	**-120 402**
Utgående redovisat värde	**1 023 421**	**1 083 622**

Not 13 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	10 448	8 391
	10 448	**8 391**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	306 584	278 713
Upplupna försäkringsersättningar	0	500 000
Förutbetald kabel-tv	164 231	163 353
Förutbetald vattenavgift	0	7 195
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	102 468	505 376
	573 283	**1 454 637**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 235 640	9 349 998	8 015 642	134 491	-3 061 981
Ökning av insatskapital	1 749 314	2 250 686			
Årets reservering			-1 570 000	1 570 000	
Disposition av föregående års resultat:			518 000	-3 579 981	3 061 981
Årets resultat					-2 649 873
Belopp vid årets utgång	**7 984 954**	**11 600 684**	**6 963 642**	**-1 875 490**	**-2 649 873**

Not 16 Fastighetslån

			2013-12-31	2012-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring				
Spintab	2,630%	Rörligt	8 108 451	8 108 451
Spintab	2,444%	Rörligt	13 991 744	13 991 744
Spintab	2,630%	Rörligt	4 997 452	4 997 452
Spintab	2,444%	Rörligt	14 791 271	14 791 271
Spintab	2,630%	Rörligt	2 919 852	2 919 852
Spintab	2,710%	Rörligt	6 704 400	6 704 400
Spintab	2,630%	Rörligt	7 950 000	7 950 000
SBAB	2,790%	Rörligt	5 948 480	5 972 519
Spintab	3,770%	Rörligt	4 000 000	3 000 000
SBAB	2,800%	Rörligt	2 991 920	0
Spintab	2.200%	Rörligt	45 000 000	0
Avgår kortfristig del ./.			-33 428	-22 868
			117 370 142	**68 412 821**

Lånet på 45 miljoner är för friköpandet av marken.

Not 17 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Inre reparationsfond	251 853	253 266
Förskottsbet lägenhet	0	275 000
	251 853	**528 266**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	213 000	219 000
Upplupna sociala avgifter	43 000	65 700
Uppl räntekostnader externt	233 082	211 042
Förskottsbetalda hyror/avg	1 344 976	1 386 037
Upplupna VA avgifter	4 330	5 178
Upplupna uppvärmningskostnader	279 108	407 802
Upplupna elavgifter	183 709	181 468
Upplupna renhållningsavgifter	20 775	5 912
Uppl rep o underhållskost	386 127	107 942
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 303
Beräknat arvode för revision	28 000	24 500
	2 736 107	**2 618 884**

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar byggnad	1 813 230	1 194 801
Avskrivning Ärvinge gård	51 456	51 456
Avskrivningar anläggningar	60 201	60 201
Avskrivning markanläggning	28 806	28 806
	1 953 693	**1 335 264**

Not 20 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 21 Upptagna lån

	2013-12-31	2012-12-31
Upptagna lån	49 000 000	3 000 000
Amortering av lån	-32 119	-905 874
Deposition återbet	0	-28 000
	48 967 881	**2 066 126**

Not 22 Likvida medel

	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	3 676 792	172 831
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	1 474 030	951 338
Avräkning ny förvaltare HSB	1 338 102	0
	6 488 924	**1 124 169**

Kista 2014- 04-16

Stig Johansson

Maud Styf

Stanislav Skowron

Peter Wekell

Bakhadir Isamukhamedov

Margareta Widslätt

Ruth Gründkvist

Aila Lemponen Nickbon

Anders Wiktorsson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 23 april 2014

Leif Andersson
Revisor
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Torekull
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rågö i Stckholm för år 2013.

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 från BoRevision AB 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 2013 och av dess finansiella resultat 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 Bostadsrättsförening Rågö i Stockholm

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 23 april 2014

Olle Torekull
Av föreningen vald revisor

Leif Andersson
BoRevision AB