



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ragnhild



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ragnhild

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-02-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-02-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

André Fredrik Johan Engman	Ledamot
Henrik Claes Göran Jönsson	Ledamot
Daniel Kjell Gustav Möllås	Ledamot
Lars Anders Ripa	Ledamot

Sandra Michaela Frid	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HILDEGARD 1	1944	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

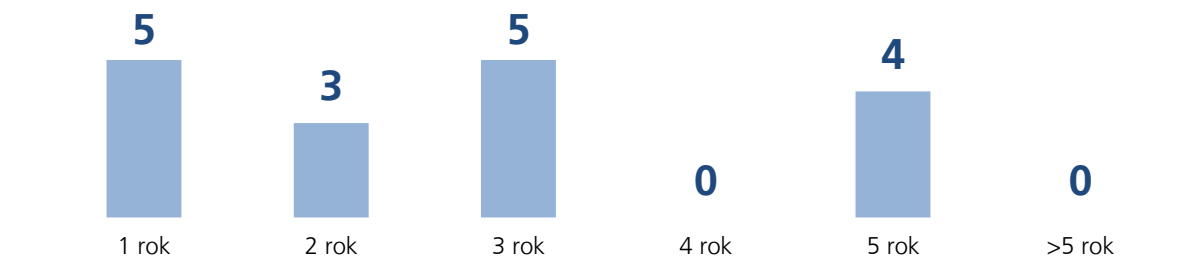
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 205 m², varav 1 173 m² utgör lägenhetsyta och 32 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av taket	2015	
Omkakling och målning av väggar i stora tvättstugan	2014	
OVK-kontroll	2014	
Renovering av ventilationskanaler	2014	
Renovering av två källarum	2014	
Byggnation av gemensam uteplats på föreningens innergård. I samarbete med BRF Hildegard	2013	
Delvis renovering av källare och tvättutrymmen	2011	
Installation av dragförbättrare avseende eldstäderna	2011	
Relining av avloppsstammarna	2010	
Dränering, ny källarnedfart, nya växter runt fastigheten	2009	
OVK-kontroll	2008	
Energideklaration	2008	
Renovering av trapphus samt insättning av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2007	
Fasadrenovering, nya balkonger	2001	
Elstambyte	1990	
Rörstambyte		1986-1987
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fjärrvärmecentral	2022	Ny fjärrvärmecentral planeras inom de närmaste 2 åren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

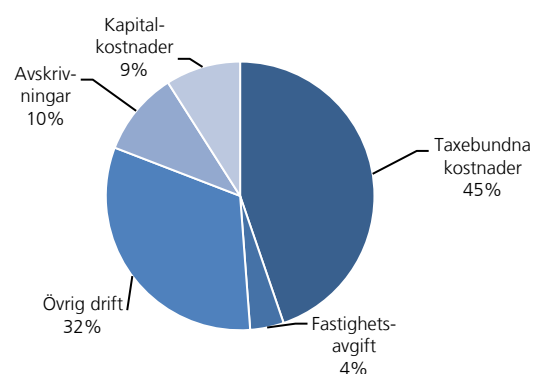
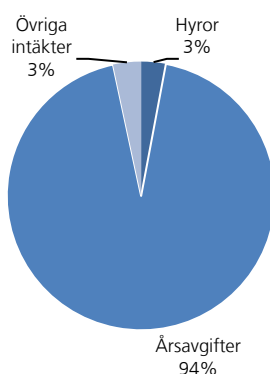
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COMHEM
Ekonomisk förvaltning	SBC
Porttelefon	Telia

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 067 222	917 097
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	793 652	779 856
Finansiella intäkter	0	23
Minskning kortfristiga fordringar	1	0
Ökning av kortfristiga skulder	730	14 029
	794 383	793 908
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	528 902	552 509
Finansiella kostnader	59 581	53 274
Minskning av långfristiga skulder	38 000	38 000
	626 483	643 783
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 235 122	1 067 222
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	167 900	150 125

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	634	634	634	634
Hyror/m ² hyresrättsyta	756	737	719	702
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 311	3 344	3 376	3 408
Elkostnad/m ² totalyta	30	29	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	147	156	177	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	32	30	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	44	33	57
Soliditet (%)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	139	108	103	109
Nettoomsättning (tkr)	793	779	778	777

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 173 m² bostäder och 32 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 400	0	0	40 400
Kapitaltillskott	357 453	0	0	357 453
Fond för yttre underhåll	298 485	66 573	0	231 912
S:a bundet eget kapital	696 338	66 573	0	629 765
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 605 692	-66 573	107 698	-2 646 816
Årets resultat	138 770	138 770	-107 698	107 698
S:a ansamlad förlust	-2 466 921	72 197	0	-2 539 119
S:a eget kapital	-1 770 583	138 770	0	-1 909 354

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	138 770
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 539 119
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 573
summa balanserat resultat	-2 466 922

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 466 922
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	792 872	778 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	960
Summa rörelseintäkter		793 652	779 856
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-453 954	-479 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 825	-69 455
Personalkostnader	Not 6	-7 124	-3 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-66 398	-66 398
Summa rörelsekostnader		-595 301	-618 907
RÖRELSERESULTAT		198 351	160 949
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 581	-53 274
Summa finansiella poster		-59 581	-53 251
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		138 770	107 698
ÅRETS RESULTAT		138 770	107 698

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	992 725	1 059 123
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		992 725	1 059 123
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		992 725	1 059 123
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 235 927	1 068 028
Summa kortfristiga fordringar		1 235 927	1 068 028
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 235 927	1 068 028
SUMMA TILLGÅNGAR		2 228 652	2 127 151

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 400	40 400
Kapitaltillskott		357 453	357 453
Fond för yttre underhåll	Not 12	298 485	231 912
Summa bundet eget kapital		696 338	629 765
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 605 692	-2 646 816
Årets resultat		138 770	107 698
Summa fritt eget kapital		-2 466 921	-2 539 119
SUMMA EGET KAPITAL		-1 770 583	-1 909 354
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 883 979	3 921 979
Leverantörsskulder		24 107	36 530
Skatteskulder		1 970	1 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	89 179	76 910
Summa kortfristiga skulder		3 999 235	4 036 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 228 652	2 127 151

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Yttre anläggningar	30 år	30 år
Standardförbättringar	30 år	30 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	743 531	743 531
Hyror lokaler	23 426	22 855
Bredbandsintäkter	8 670	0
Trappstädnings-/Städavgifter	12 480	12 480
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	0
Öresutjämning	35	30
	792 872	778 896

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	780	960
	780	960

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	39 756	39 756
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 738
	Snöröjning/sandning	9 501	6 251
	Städning entreprenad	14 375	29 580
	Gård	903	355
	Förbrukningsmateriel	2 949	862
	Fordon	0	571
		67 484	94 113
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	8 579
		0	8 579
	Taxebundna kostnader		
	El	35 570	34 842
	Värme	177 725	187 939
	Vatten	39 966	38 573
	Sophämtning/renhållning	40 116	42 364
		293 377	303 718
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 854	19 777
	Kabel-TV	45 036	27 552
		66 890	47 329
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 203	25 319
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	453 954	479 058
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	306
	Tele- och datakommunikation	5 185	4 936
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	11 875
	Föreningskostnader	821	669
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 655
	Förvaltningsarvode	42 244	41 614
	Administration	1 764	3 110
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		67 825	69 455
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	3 996	3 996
	Sociala kostnader	3 128	0
		7 124	3 996

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	14 120	14 120
	Förbättringar	52 278	52 278
		66 398	66 398

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 271 624	2 271 624
	Utgående anskaffningsvärde	2 271 624	2 271 624
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 212 501	-1 146 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-66 398	-66 398
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 278 899	-1 212 501
	Planenligt restvärde vid årets slut	992 725	1 059 123
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 903 000	10 903 000
	Taxeringsvärde mark	11 288 000	11 288 000
		22 191 000	22 191 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 000 000	22 000 000
	Lokaler	191 000	191 000
		22 191 000	22 191 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	109 536	109 536
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	109 536	109 536
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-109 536	-109 536
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-109 536	-109 536
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 404	41 404
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 404	41 404
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 404	-41 404
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 404	-41 404
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	805	806
	Klientmedel hos SBC	1 235 122	1 067 222
		1 235 927	1 068 028

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	231 912	165 339
	Reservering enligt stadgar	66 573	66 573
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	298 485	231 912

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,396 %	2 233 979	2 271 979	Rörligt
	Swedbank	1,225 %	1 650 000	1 650 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 883 979	3 921 979	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 883 979	-3 921 979	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 693 979kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 103 000	4 103 000

Brf Ragnhild
746000-2459

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	11 994	7 998
	Sociala avgifter	3 128	0
	Ränta	2 010	2 301
	Avgifter och hyror	72 047	66 611
		89 179	76 910

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fortsatt planering och arbete med inskaffande av offerter inför fjärrvärmeväxlar byte.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 7/4 2021

André Fredrik Johan Engman
LedamotHenrik Claes Göran Jönsson
LedamotDaniel Kjell Gustav Möllås
LedamotLars Anders Ripa
LedamotVår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021
Ernst & Young ABMarcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ragnhild 746000-2459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ragnhild för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ragnhild för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö den 28/4-2021

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	743 000	743 531	743 000
Hyror lokaler	23 000	23 426	22 000
Bredbandsintäkter	0	8 670	0
Trappstädnings-/Städavgifter	11 000	12 480	11 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 730	0
Öresutjämning	0	35	0
Övriga intäkter	0	780	0
	777 000	793 652	776 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-42 000	-39 756	-42 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	0	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-9 501	-10 000
Städning entreprenad	-15 000	-14 375	-30 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-903	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 949	-1 000
	-77 000	-67 484	-85 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-9 000	0	-11 000
	-9 000	0	-11 000
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-35 570	-32 000
Värme	-196 000	-177 725	-222 000
Vatten	-39 000	-39 966	-37 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-40 116	-41 000
	-317 000	-293 377	-332 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-21 854	-20 000
Kabel-TV	-29 000	-45 036	-29 000
	-50 000	-66 890	-49 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-26 207	-26 203	-25 334
	-26 207	-26 203	-25 334
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 185	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-13 125	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-821	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-44 000	-42 244	-43 000
Administration	-3 000	-1 764	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 380	-5 000
	-76 000	-67 825	-73 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-3 000	-3 996	-3 000
Arbetsgivaravgifter	0	-3 128	0
	-3 000	-7 124	-3 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-15 000	-14 120	-15 000
Förbättringar	-53 000	-52 278	-53 000
	-68 000	-66 398	-68 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-626 207	-595 301	-646 334
RÖRELSERESULTAT	150 793	198 351	129 666
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-69 000	-59 580	-69 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	-69 000	-59 581	-69 000
RESULTAT	81 793	138 770	60 666

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se