



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF RAGNHILDSBORG

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje, 715600-0486 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger marken och fastigheterna Trädgården 1 och Trädgården 2. Fastigheterna, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler, byggdes år 1979-1980. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad i AIG. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 198 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 21 673 kvm. Föreningen har 125 garageplatser, 169 parkeringsplatser och 22 gästparkeringar. Totalt har föreningen således 316 garage- och parkeringsplatser.

Styrelse

Håkan Svahn	Ordförande
Roger Fivelstedt	Vice Ordförande
Eva Danielsson	Sekreterare
Isak Lahdo	Ledamot
Kjell Askerlöf	Ledamot
Anders Wickman	Ledamot
Monika Lindström	Ledamot
Anders Hellmér	Ledamot
Herta Wassgren	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Christer Andersson, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Lewis Simon ordförande, Carl-Göran Vikholm, Ann Kristine Malmkvist och Anette Fridlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-23.

Anställda

Föreningen har 2 anställda lokalvårdare.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
P-service
Säkerhetsintegrering AB
Johnssons Fastighetsjour AB
Lassila & Tikanoja
Eco Guard AB
C-sam / Svenska Stadsnät
XL-Office Team AB

Uppdrag

Administrativ förvaltning
Fastighetsförvaltning
Vicevärd
Snöröjning, halkbekämpning
Parkeringsövervakning
APTUS Låssystem
Fastighetsjour/störningsjour
Energioptimering
Temperaturövervakning
Kabel TV, bredband, telefoni
Kopieringsutrustning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Årets utfört underhåll**

Taktvätt, 767 tkr.
Målningsarbeten, 130 tkr.
Målning undertak balkonger, 160 tkr.
Stamspolning avlopp, 220 tkr.
Energideklaration, 20 tkr.
Lekplatsrenovering, 400 tkr

Årets investeringar

Trygghetskameror i gymlokal, 33 tkr

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent	Utbyte/renovering, år
Garage tak	2020, ca 1 200 tkr
Fasad	2028, 2 000 tkr
Fönster	2032, 2 000 tkr
EI	2026, 5 500 tkr

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr (uppskattat)
Asfalteringsåtgärder	2020	1 000 tkr

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostäder, hyra av garage och p-platser lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets utgång 313 medlemmar.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 740 700		11 008 490	3 708 663	2 122 541
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			813 000	-813 000	
Uttag ur yttre fond			-1 179 679	1 179 679	
Balanseras i ny räkning				2 122 541	-2 122 541
Årets resultat					1 505 133
Vid årets utgång	11 740 700		10 641 811	6 197 883	1 505 133

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	14 843 294	14 871 820	14 854 499	14 690 310	14 515 719
Årets resultat	1 505 133	2 122 541	1 406 031	-580 366	786 332
Soliditet %	35	33	31	32	32
Likviditet %	109	69	88	67	81
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,5	1,7	1,9	2,3
Räntekänslighet %	3,9	4,0	4,1	3,8	3,9
Årsavgift i kr/ kvm	628	628	628	622	616
Skuldsättning i kr/ kvm	2 435	2 504	2 573	2 343	2 406
Sparande i kr/ kvm	240	246	167		
Energikostnad i kr/ kvm	167	168	172		

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 842 352	4 678 493
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		14 843 294	14 871 820
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		3 218	3 480
Minskning av kortfristiga fordringar		12 828	
Ökning av kortfristiga skulder		272 315	
Summa årets flöde in		15 131 655	14 875 300
Pengar ut			
Driftskostnader		-7 882 401	-7 691 259
Övriga externa kostnader		-594 643	-642 282
Underhåll enligt plan		-1 678 428	-1 179 679
Personalkostnader		-364 674	-405 542
Köp av anläggningstillgångar		-32 880	-3 546 008
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-797 197	-814 209
Ökning av kortfristiga fordringar		0	-430 506
Minskning av kortfristiga skulder		0	-499 661
Amortering av lån		-1 488 921	-1 502 295
Summa årets flöde ut		-12 839 144	-16 711 441
Summa av kassaflödet		2 292 511	-1 836 141
Likvida medel vid årets början		2 842 352	4 678 493
Likvida medel vid årets slut		5 134 863	2 842 352

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 197 883
Årets resultat	1 505 133
Summa	<u>7 703 016</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-1 678 428
Överföring till yttre fond	783 000
Balanseras i ny räkning	8 598 444
	<u>7 703 016</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	14 843 294	14 871 820
Summa rörelseintäkter		14 843 294	14 871 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 882 401	-7 691 259
Övriga externa kostnader	4	-594 643	-642 281
Underhåll enligt plan	5	-1 678 428	-1 179 679
Personalkostnader och arvoden	6	-364 674	-405 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 024 036	-2 019 789
Rörelseresultat		2 299 112	2 933 270
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 218	3 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-797 197	-814 209
Resultat efter finansiella poster		1 505 133	2 122 541
Årets resultat		1 505 133	2 122 541

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	80 757 578	82 716 968
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	146 104	198 806
Inventarier, verktyg och installationer	9	31 673	10 738
		<u>80 935 355</u>	<u>82 926 512</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 935 855</u>	<u>82 927 012</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 106
Övriga fordringar		71 235	77 074
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 132 563	2 840 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	443 491	447 373
		<u>5 647 289</u>	<u>3 367 605</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 300	2 300
Summa omsättningstillgångar		<u>5 649 589</u>	<u>3 369 905</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>86 585 444</u>	<u>86 296 917</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 740 700	11 740 700
Fond för yttre underhåll		10 641 811	11 008 490
		<u>22 382 511</u>	<u>22 749 190</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 197 883	3 708 663
Årets resultat		1 505 133	2 122 541
		<u>7 703 016</u>	<u>5 831 204</u>
Summa eget kapital		<u>30 085 527</u>	<u>28 580 394</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	32 690 550	48 554 228
		<u>32 690 550</u>	<u>48 554 228</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 091 553	5 716 796
Leverantörsskulder		1 347 605	1 927 513
Skatteskulder		148 372	126 456
Övriga kortfristiga skulder	12	135 831	185 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 086 006	1 205 701
		<u>23 809 367</u>	<u>9 162 295</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 585 444</u>	<u>86 296 917</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Maskiner och andra tekniska anläggningar skrivs av med 20 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet och 7938 kronor per småhus. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	13 618 224	13 618 224
Hyrer, garage	670 215	670 576
Hyrer, P-platser	384 185	386 089
Övriga intäkter	170 670	196 931
Summa	14 843 294	14 871 820

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	359 123	333 096
Fastighetsskötsel	526 970	383 570
Försäkringar	329 709	8 125
Kabel-tv/ bredband	480 584	479 760
Kommunal fastighetsavgift	1 072 427	1 004 296
Löpande underhåll	653 341	1 015 669
Sophantering	517 935	547 998
Uppvärmning	3 267 273	3 301 436
Vatten och avlopp	648 180	608 829
Övrigt	26 859	8 480
Summa	7 882 401	7 691 259

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	293 820	289 028
Föreningsverksamhet	4 203	9 239
Föreningsstämma/ styrelsemöte	30 556	25 402
Konsultarvoden	28 291	49 738
Kreditupplysningar	2 250	1 625
Kontorsmaterial och trycksaker	25 997	24 558
Medlemsavgift HSB	64 400	64 150
Pantförskrivningsavgifter	14 860	24 055
Postbefordran	14 850	15 062
Revisionsarvoden	15 800	15 400
Vicevärd/ förvaltare	82 391	79 696
Överlåtelseavgifter	9 251	20 353
Övriga förvaltningskostnader	7 975	23 975
Summa	594 644	642 281

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	372 398
Byggnader, utvändigt	510 500	807 281
Markytor, lektyr	400 717	0
Byggnader taktvätt	767 211	0
Summa	1 678 428	1 179 679

Not 6 Arvoden och Personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	164 200	177 500
Arvode, föreningsvald revisor	3 000	6 000
Löner till anställda	93 600	93 600
Övriga arvoden	31 405	41 855
Sociala avgifter	51 769	73 387
Övriga personalkostnader	20 700	13 200
Summa	364 674	405 542

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	85 550 115	82 207 614
Ingående anskaffningsvärden mark	23 385 330	23 385 330
Årets investering byggnader		3 342 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 935 445	108 935 445
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 218 478	-24 259 088
Årets avskrivningar	-1 959 389	-1 959 389
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 177 867	-26 218 477
Redovisat värde vid årets slut	80 757 578	82 716 968
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	155 935 000	122 707 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 807 000	2 772 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	65 690 000	66 690 000
* Taxeringsvärde, mark - lokaler/ tillägg 2019.	5 000 000	
Summa	229 432 000	192 169 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	737 106	533 599
Nyanskaffningar		203 507
Utgående anskaffningsvärde	737 106	737 106
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-538 300	-485 599
Årets avskrivning enligt plan	-52 702	-52 701
Utgående avskrivning enligt plan	-591 002	-538 300
Utgående redovisat värde	146 104	198 806

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	104 600	104 600
-Nyanskaffningar	32 880	
	<u>137 480</u>	<u>104 600</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-93 862	-86 163
-Årets avskrivning	-11 945	-7 699
	<u>-105 807</u>	<u>-93 862</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 673	10 738

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	443 491	447 373
Summa	443 491	447 373

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,35	2020-01-22	5 793 970	5 979 382
Nordea Hypotek	1,45	2022-01-19	5 793 971	5 979 383
Nordea Hypotek	1,35	2020-01-22	4 205 287	4 331 759
Nordea Hypotek	1,30	2021-10-15	4 227 875	4 313 000
Nordea Hypotek	1,30	2021-10-15	4 199 500	4 313 000
Nordea Hypotek	1,24	2024-11-20	4 199 500	4 313 000
Nordea Hypotek	1,50	2021-02-17	4 199 500	4 313 000
Nordea Hypotek	1,35	2020-01-22	2 646 000	2 706 000
Nordea Hypotek	1,50	2020-10-15	5 929 000	6 125 000
Nordea Hypotek	1,30	2021-09-15	5 445 000	5 625 000
Nordea Hypotek	1,65	2022-03-11	6 142 500	6 272 500
Summa			52 782 103	54 271 024
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 517 296	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			18 574 257	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			32 690 550	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			6 069 184	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			45 195 623	

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	64 646 200	64 646 200
Summa	64 646 200	64 646 200

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	16 346	28 970
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	51 790	51 790
Personalens källskatt	22 799	39 030
Övrigt	44 896	66 039
Summa	135 831	185 829

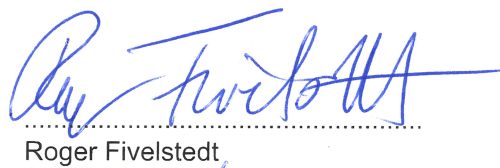
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 191 023	1 107 736
Upplupna räntekostnader	90 866	83 540
Övriga upplupna kostnader	804 118	14 425
	2 086 007	1 205 701

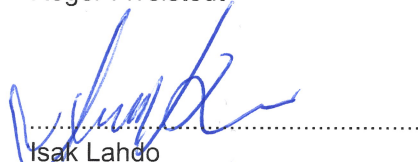
Underskrifter

Södertälje den 2020-02-17


Håkan Svahn


Roger Fivelstedt


Eva Danielsson


Isak Lahdo


Anders Wickman

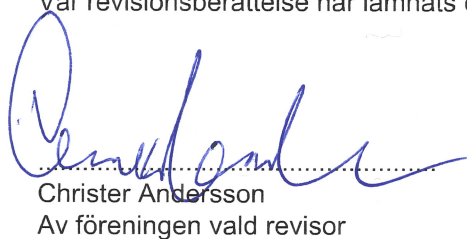

Kjell Askerlöf

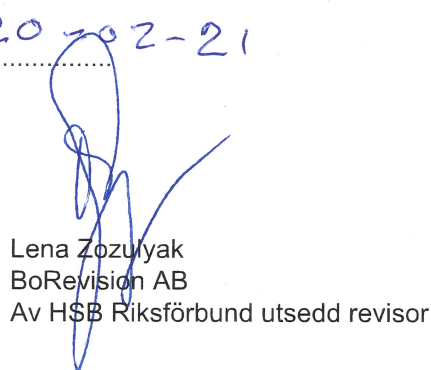

Monika Lindström


Anders Hellmér


Herta Wassgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-02-21


Christer Andersson
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje, org.nr. 715600-0486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 / 2 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Christer Andersson
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje

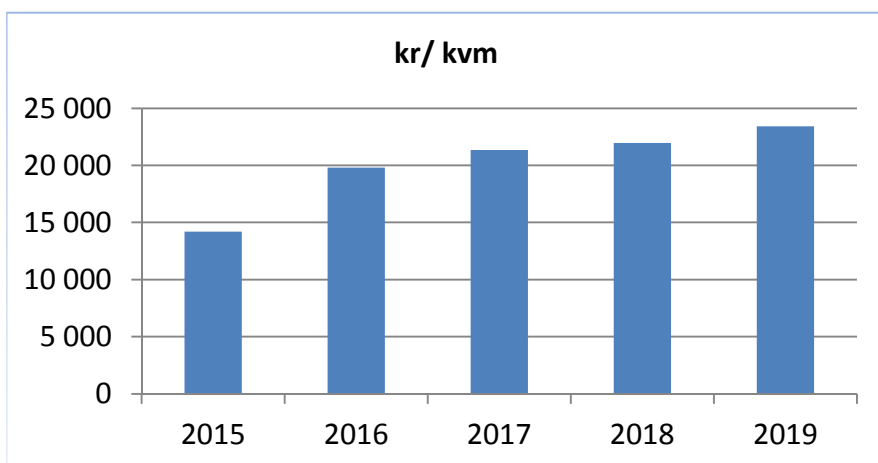
Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

Fritidsverksamheten och andra gemensamma intressen har främjats genom befintliga anläggningar för gym, bastu, solarium, boulebana och lekplatser. Dessutom tillhandahålls en föreningslokal för våra medlemmar för fester, pingis och bridgespel. Årliga gemensamma städdagar hölls den 13 - 14 april och 26 - 27 oktober.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Tidigare års betydande underhåll

Renovering tvättstugor	2016
Byte av yttre fönsterbågar	2017
LED-Belysning	2017
Tryckstyrda ventilationsfläktar	2017
Byte stamventiler i vattenledningar	2017
Byte hänggrännor och styprör	2018
Målning entrédörrar	2018
Målning av takkupor och luckor	2018
Byte av tvättmaskiner	2018
Tvättning av tak	2018

NOTERINGAR

NOTERINGAR

NOTERINGAR

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

