



ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 Protector. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad i AIG. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår via Protector.

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

Roger Fivelstedt	Ordförande
Anders Wickman	Vice Ordförande
Eva Danielsson	Sekreterare
Isak Lahdo	Ledamot
Anders Hellmér	Ledamot
Jenny Nejström	Ledamot
Katarina Vestersten	Ledamot
Herta Wassgren	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Lewis Simon ordförande, Carl-Göran Vikholm och Håkan Svahn.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-28.

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, ip-telefoni
Kopieringsutrustning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets utförda underhåll

Asfaltering av parkeringar och gångar - 721 tkr
Rengöring av tak i tre kvarter - 519 tkr
Pentry till lokalen - 38 tkr
Genomgång vvc system nedre omr. 30 tkr

Årets investeringar

Omläggning garagetak - 1 milj

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostäder, hyra av garage och p-platser lämnades oförändrade inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 18 överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets utgång 310 medlemmar.

Framtida investeringar och underhåll

Kostnad och år är antaganden per 2020.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad
El	2026	5,5 milj
Fasad	2028	2 milj
Fönster	2032	2 milj

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad
OVK	2021	550 tkr
Taktvätt 2 kvarter	2021	500 tkr

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 740 700		10 641 811	6 197 883	1 505 133
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			783 000	-783 000	
Uttag ur yttre fond			-1 678 428	1 678 428	
Balanseras i ny räkning				1 505 132	-1 505 133
Årets resultat					2 305 207
Vid årets utgång	11 740 700		9 746 383	8 598 443	2 305 207

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	14 997 506	14 843 294	14 871 820	14 854 499	14 690 310
Årets resultat	2 305 207	1 505 133	2 122 541	1 406 031	-580 366
Soliditet %	37	35	33	31	32
Likviditet %	138	109	69	88	67
Snittränta lån den 31/12 %	1,3	1,4	1,5	1,7	1,9
Räntekänslighet %	3,8	3,9	4,0	4,1	3,8
Årsavgift i kr/ kvm	628	628	628	628	622
Skuldsättning i kr/ kvm	2 364	2 435	2 504	2 573	2 343
Sparande i kr/ kvm	249	240	246	167	
Energikostnad i kr/ kvm	158	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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		5 134 863	2 842 352
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		14 997 506	14 843 294
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		4 707	3 218
Minskning av kortfristiga fordringar		-	12 828
Ökning av kortfristiga skulder		-	272 314
Summa årets flöde in		15 002 213	15 131 654
Pengar ut			
Driftskostnader		-7 878 761	-7 887 909
Övriga externa kostnader		-595 120	-589 135
Underhåll enligt plan		-1 311 983	-1 678 428
Personalkostnader		-406 305	-364 673
Köp av anläggningstillgångar		-1 234 753	-32 880
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-721 608	-797 197
Ökning av kortfristiga fordringar		-127 869	
Minskning av kortfristiga skulder		-566 582	
Amortering av lån		-1 544 671	-1 488 921
Summa årets flöde ut		-14 387 652	-12 839 143
Summa av kassaflödet		614 561	2 292 511
Likvida medel vid årets början		5 134 863	2 842 352
Likvida medel vid årets slut		5 749 424	5 134 863

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 598 443
Årets resultat	2 305 207
Summa	<u>10 903 650</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-1 311 983
Överföring till yttre fond	541 000
Balanseras i ny räkning	11 674 633
	<u>10 903 650</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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	14 856 452	14 843 294
Övriga rörelseintäkter		141 054	-
Summa rörelseintäkter		14 997 506	14 843 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 878 761	-7 882 401
Övriga externa kostnader	4	-595 121	-594 643
Underhåll enligt plan	5	-1 311 983	-1 678 428
Personalkostnader och arvoden	6	-406 305	-364 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 783 229	-2 024 036
Rörelseresultat		3 022 107	2 299 112
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 708	3 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-721 608	-797 197
Resultat efter finansiella poster		2 305 207	1 505 133
Årets resultat		2 305 207	1 505 133

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	80 137 184	80 757 578
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	93 403	146 104
Inventarier, verktyg och installationer	9	156 293	31 673
		<u>80 386 880</u>	<u>80 935 355</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 387 380</u>	<u>80 935 855</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 286	-
Övriga fordringar		31 315	71 235
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 747 124	5 132 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	609 994	443 491
		<u>6 389 719</u>	<u>5 647 289</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 300	2 300
Summa omsättningstillgångar		<u>6 392 019</u>	<u>5 649 589</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>86 779 399</u>	<u>86 585 444</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 740 700	11 740 700
Fond för yttre underhåll		9 746 383	10 641 811
		<u>21 487 083</u>	<u>22 382 511</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 598 443	6 197 883
Årets resultat		2 305 207	1 505 133
		<u>10 903 650</u>	<u>7 703 016</u>
Summa eget kapital		<u>32 390 733</u>	<u>30 085 527</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	36 718 511	32 690 550
		<u>36 718 511</u>	<u>32 690 550</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 518 921	20 091 553
Leverantörsskulder		1 170 918	1 347 605
Skatteskulder		110 642	148 372
Övriga kortfristiga skulder	12	149 091	135 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 720 583	2 086 006
		<u>17 670 155</u>	<u>23 809 367</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 779 399</u>	<u>86 585 444</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 1 429 kr per lägenhet och 7 938 kronor per småhus. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	13 611 115	13 618 224
Hyrer, garage	669 750	670 215
Hyrer, P-platser	378 315	384 185
Övriga intäkter	197 272	170 670
Summa	14 856 452	14 843 294

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	337 618	359 123
Fastighetsskötsel	291 199	526 970
Försäkringar	387 418	329 709
Kabel-tv/ bredband	453 961	480 584
Kommunal fastighetsavgift	1 122 212	1 072 427
Löpande underhåll	966 509	653 341
Sophantering	546 832	517 935
Uppvärmning	3 084 546	3 267 273
Vatten och avlopp	673 462	648 180
Övrigt	15 004	26 859
Summa	7 878 761	7 882 401

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	337 129	293 820
Föreningsverksamhet	25 715	4 203
Föreningsstämma/ styrelsemöte	1 078	30 556
Konsultarvoden	8 968	28 291
Kreditupplysningar	2 188	2 250
Kontorsmaterial och trycksaker	21 961	25 997
Medlemsavgift HSB	64 400	64 400
Pantförskrivningsavgifter	18 420	14 860
Postbefordran		14 850
Revisionsarvoden	16 300	15 800
Vicevärd/ förvaltare	54 408	82 391
Överlåtelseavgifter	23 550	9 251
Övriga förvaltningskostnader	21 004	7 974
Summa	595 121	594 643

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Installationer	37 500	
Byggnader, utvändigt	34 461	510 500
Markytor, lekyltor		400 717
Tak tvätt	518 750	767 211
Markytor	721 272	
Summa	1 311 983	1 678 428

Not 6 Arvoden och Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	201 961	164 200
Arvode, föreningsvald revisor	9 000	3 000
Löner till anställda	96 600	93 600
Övriga arvoden	28 650	31 405
Sociala avgifter	61 294	51 769
Övriga personalkostnader	8 800	20 700
Summa	406 305	364 674

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	85 550 115	85 550 115
Ingående anskaffningsvärden mark	23 385 330	23 385 330
Årets investering byggnader	1 097 041	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 032 486	108 935 445
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 177 867	-26 218 478
Årets avskrivningar	-1 717 435	-1 959 389
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 895 302	-28 177 867
Redovisat värde vid årets slut	80 137 184	80 757 578
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	155 935 000	155 935 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 807 000	2 807 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	65 690 000	65 690 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
Summa	229 432 000	229 432 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	737 106	737 106
Utgående anskaffningsvärde	737 106	737 106
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-591 002	-538 300
Årets avskrivning enligt plan	-52 701	-52 702
Utgående avskrivning enligt plan	-643 703	-591 002
Utgående redovisat värde	93 403	146 104

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	137 480	104 600
-Nyanskaffningar	137 713	32 880
	<u>275 193</u>	<u>137 480</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-105 807	-93 862
-Årets avskrivning	-13 093	-11 945
	<u>-118 900</u>	<u>-105 807</u>
Redovisat värde vid årets slut	156 293	31 673

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	609 994	443 491
Summa	609 994	443 491

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek			ihopslagen	5 793 970
Nordea Hypotek	1,45	2022-01-19	5 608 559	5 793 971
Nordea Hypotek			ihopslagen	4 205 287
Nordea Hypotek	1,30	2021-10-15	4 086 000	4 227 875
Nordea Hypotek	1,60	2022-11-16	4 086 000	4 199 500
Nordea Hypotek	1,19	2024-11-20	4 086 000	4 199 500
Nordea Hypotek	1,50	2021-02-17	4 086 000	4 199 500
Nordea Hypotek			ihopslagen	2 646 000
Nordea Hypotek	0,88	2025-10-15	5 733 000	5 929 000
Nordea Hypotek	1,30	2021-09-15	5 265 000	5 445 000
Nordea Hypotek	1,65	2022-03-11	6 012 500	6 142 500
Nordea Hypotek	1,15	2025-01-22	12 274 373	
Summa			51 237 432	52 782 103
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 517 296	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			13 001 625	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			36 718 511	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			6 069 184	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			43 650 952	

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	64 646 200	64 646 200
Summa	64 646 200	64 646 200

Not 12 Övriga skulder

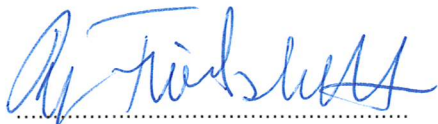
	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	28 770	16 346
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	39 846	51 790
Personalens källskatt	43 668	22 799
Övrigt	36 807	44 896
Summa	149 091	135 831

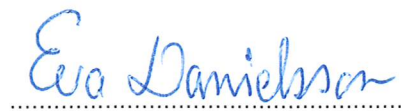
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

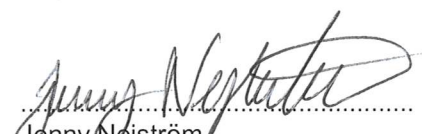
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 176 958	1 191 022
Upplupna räntekostnader	99 254	90 866
Övriga upplupna kostnader	444 371	804 118
	1 720 583	2 086 006

Underskrifter

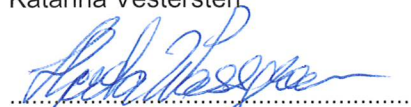
Södertälje den 24/3-2021


Roger Fivelstedt

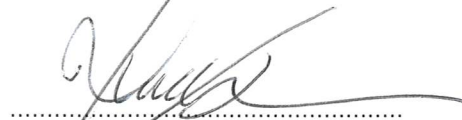

Eva Danielsson


Jenny Nejström


Katarina Vestersten

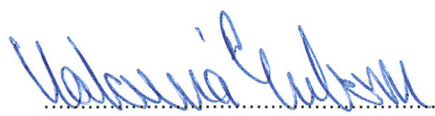

Herta Wassgren

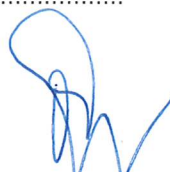

Anders Wickman


Isak Lahdo


Anders Hellmér

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-07


Katarina Enbom
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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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. 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, förfälskning, 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 2020 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:

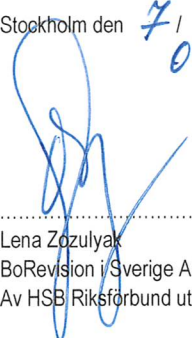
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

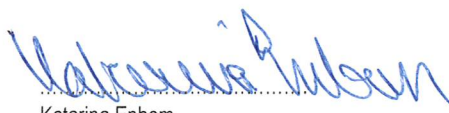
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 7/04 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Katarina Enbom
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje

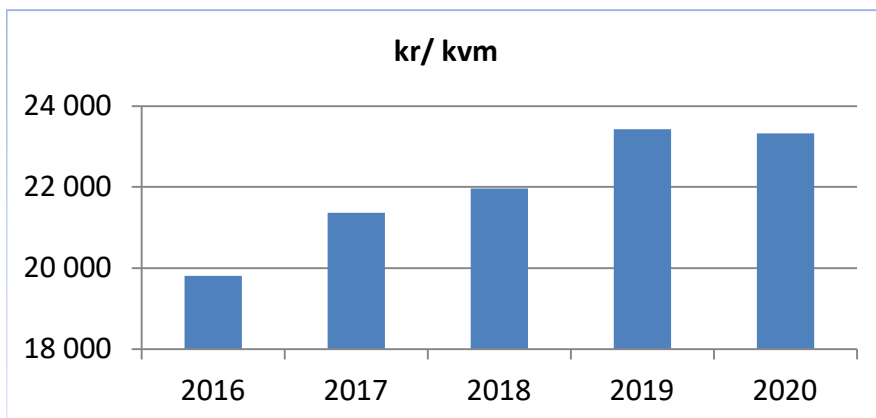
Fakta och statistik 2020

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 kvartersdagar hölls den 18 - 19 april och 24 - 25 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
Tvättning av tak	2019
Energideklaration	2019
Stamspolning	2019
Målning undertak och balkonger	2019
Underhåll lekplatser	2019
Tvättning av tak	2020
Asfaltering	2020
Nya yttertak på garagelängor	2020

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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje