



ÅRSREDOVISNING 2017 HSB BRF RAGNHILDSBORG



HSB – där möjligheterna bor

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Ragnhildsborg i Södertälje

715600-0486

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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.

Fastigheter

Föreningen äger marken och fastigheterna Trädgården 1 och 2.

Fastigheterna, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler, byggdes år 1979-1980.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg.

Fr o m 1 jan 2018 fullvärdesförsäkrade i Folksam via HSB med bostadsrättstillägg

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2017-09-14 i samband med översyn av underhållsplanen.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 15 st överlåtits.

Föreningen har 198 lägenheter som fördelar sig enligt följande:

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

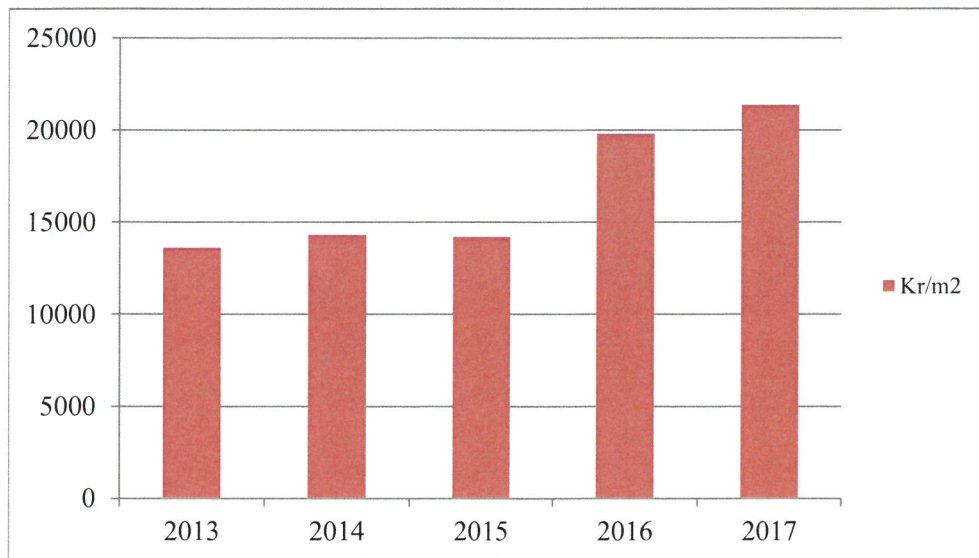
R o k	Antal	Yta m ²
2	10	720
3	48	4 213
4	112	12 961
5	18	2 359
6	10	1 420
		<hr/>
		21 673

Under år 2017 har föreningen haft 125 garageplatser, 169 parkeringsplatser och 22 gästparkeringar. Totalt har föreningen således 316 st garage- och parkeringsplatser.



Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-04-27. På stämman deltog 45 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 316 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem. På stämman beslutades att anta nya stadgar, HSB Normalstadgar ver 5, för första gången. Dessutom antogs på stämman HSB's Kod för föreningsstyrning.

Styrelse

Håkan Svahn	ordförande
Ola Omberg	vice ordförande
Eva Danielsson	ledamot, sekreterare
Fredrik Eldebrink	ledamot
Kjell Askerlöf	ledamot
Anders Wickman	ledamot
Roger Fivelstedt	ledamot
Lucy Deniz	ledamot
Karl Hulth	ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Svahn, Kjell Askerlöf, Anders Wickman och Roger Fivelstedt.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, inklusive budgetmöte. Fastighetsgruppen och trädgårdsgruppen har genomfört ett antal möten. Därutöver har under hösten hållits ett generellt informationsmöte för medlemmar.

02



Revisor

Revisor har varit Christer Andersson samt Bo Revision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant till HSB Södertälje föreningsstämma var Håkan Svahn med Ola Omberg som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har varit Lewis Simon, sammankallande, Carl-Göran Vikholm, Anne-Kristine Malmqvist, Anette Fridlund och Sebrin Aho Ablahad.

Vicevärd

Malin Pärilstål/HSB har fungerat som vicevärd på deltid. Ersattes under hösten av Kenneth Welin/HSB

HSB kod för bostadsrättsföreningar

Föreningen antog HSB koden för verksamhetsstyrning på stämman i april 2017. Därefter har verksamheten succesivt anpassats i enlighet med koden.

Förvaltning

Föreningen har två medlemmar som ansvarar för städningen i gemensamhetslokalerna.

Styrelsen har också avtal tecknade med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Entreprenör

HSB Södertälje
HSB Service
HSB Service
HSB Södertälje
HSB Södertälje
C-Sam
P-Service
Säkerhetsintegrering AB
Office-IT partner
Johansson`s Fastighetsjour AB
Lassila & Tikanoja Abp (Veolia)
Eco Guard AB
Störningsjouren i Södertälje AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning
Vicevärd
Flyttbesiktning
Snöröjning, halkbekämpning
Kabel-tv, bredband och telefoni
Parkeringsövervakning
APTUS låssystem
Service, kopieringsutrustning
Fastighetsjour
Energioptimering
Temperaturövervakning
Störningsjour *oz*



Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har gett HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 12. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 120 kronor, vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2017 innebar 448 kronor per pantnotering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av yttre fönsterbågar och plåtbeklädnad av yttre karm och foder på samtliga lägenheter och kvartershus.

Led-belysning i föreningens armaturer har installeras i området.

Stamventiler är utbytta på våra värmeledningar i samtliga lägenheter.

Tryckstyrda takfläktar har installerats i 19 av våra suterränghus.

Målningsarbeten och vid behov, reparation av träfasaderna på våra garage.

Löpande underhållsarbeten av fastigheter och förråd, snickerier, byte av trasiga takpannor, hängrännor/stuprör, läckande garagetak.

Förstudie har gjorts beträffande solel.

Översyn och förbättring av yttre miljön har pågått under i första hand sommarhalvåret-detta genom insatser från resp kvarter samt Trädgårdsgruppen.

Fritidsverksamheten och andra gemensamma intressen har främjats genom befintliga anläggningar för gym, bastu, solarium, boulebana och lekplatser. Dessutom tillhandahålls en föreningslokal, för fester, pingis samt bridgespel.

Planerad och förväntad framtida utveckling under 2018

Projekt och underhåll

Byte av hängrännor och stuprör i hela området.

Målning av takkupor/plåtluckor och ventilkåpor.

Målning av entrépartier och ytterdörrars utsida.

Taktvättning på ytterligare några hus i utsatta lägen.

Installation av tryckstyrda takfläktar i ytterligare några av våra suterränghus.

Byte av samtliga tvättmaskiner.

Besiktning och underhåll av samtliga lekplatser och lekutrustning.

Löpande underhållsarbeten av fastigheter och förråd, snickerier, byte av trasiga takpannor, läckande garagetak etc fortsätter.

Fortsatt förbättring av utomhusmiljön, trädgårdsarbeten etc.

Övriga delvis planerade arbeten genomförs om vår likvida situation (pengar i kassan) så tillåter samt om tiden så medger.

02



Ekonomi

Resultat och omsättning

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	14 854 499	14 690 310	14 515 719	14 385 048	14 145 214
Driftnetto	2 403 274	571 006	2 271 039	3 781 976	3 105 598
Årets resultat	1 406 031	-580 366	786 332	1 894 419	1 076 095

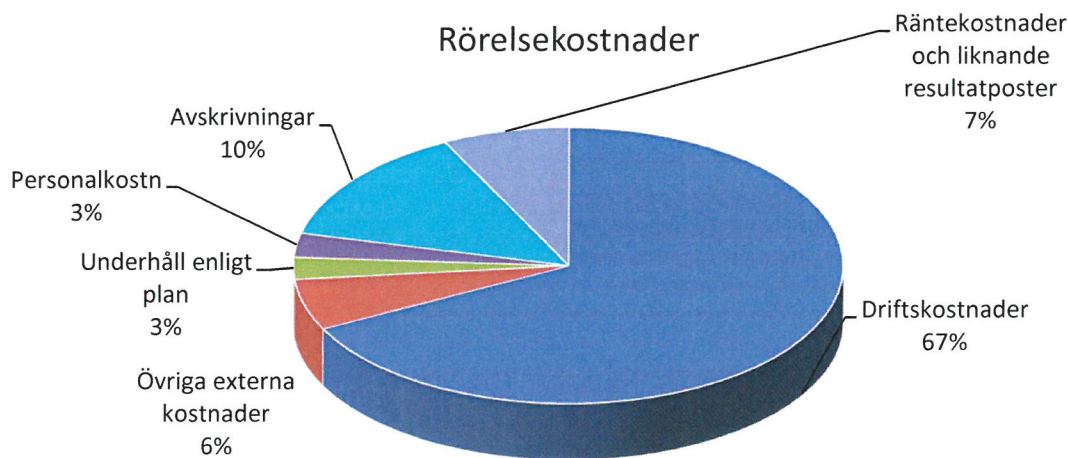
Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift kr/m ²	628	622	616	610	604
Fastighetslån kr/m ²	2573	2 343	2 406	2 471	2 535
Snittränta lån vid årets slut	1,69	1,86%	2,27%	2,91%	3,63%
Kassalikviditet	87%	67%	81%	65%	48%
Soliditet	31%	32%	32%	30%	28%
Avsättning & avskrivning/m ²	130	119	115	115	123

Kassalikviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.



02



Ekonomi och budget för år 2018

Föreningens ekonomi är stabil vilket budgeten för år 2018 ger uttryck för. Vi går in i det nya året med en stark balansräkning och god likviditet. Vi fortsätter att amortera på våra lån.

Räntekostnaderna är fortsatt låga. Detta utnyttjar vi genom att öka på vår underhållsbudget.

Fönsterrenoveringen som genomförts under 2017 finansierades med ett nytt lån på 6,5 msek.

Som ett resultat av genomfört budgetarbete beslutade styrelsen att lämna månadsavgifter och hyror för garage och parkering oförändrade under 2018.

Samtliga planerade aktiviteter för 2018 kommer att genomföras med egna likvida medel.

Budgeten för år 2018, visar efter finansiella poster och avsättning till yttre fond, på ett resultatutfall på + 1 371 tkr.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 740 700	0	11 924 508	1 966 980	-580 366	25 051 822
Resultatdisposition:				-580 366	580 366	
Reservering till yttre fond			1 050 000	-1 050 000		
lansspråktagande av yttre fond			-2 580 080	2 580 080		
Balanserad i ny räkning						
Årets resultat					1 406 031	
Belopp vid årets slut	11 740 700	0	10 394 428	2 916 694	1 406 031	26 457 853

Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	3 030 488	3 185 245
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	14 854 499	14 690 310
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	4 444	567
Minskning fordringar	0	426 670
Summa årets flöde in	14 858 943	15 117 547
Pengar ut		
Driftskostnader	-9 068 398	-9 067 387
Övriga externa kostnader	-798 682	-520 046
Underhåll enligt plan	-347 938	-2 580 080
Personalkostnader	-376 685	-411 226
Köp av anläggningstillgångar	-7 236 469	-267 035
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 001 687	-1 151 939
Ökning av fordringar	-59 506	0
Minskning av korta skulder	808 225	97 705
Nytt lån	6 500 000	0
Amortering av lån	-1 629 796	-1 372 296
Summa årets utflöde	-13 210 937	-15 272 304
Summan av kassa flödet	1 648 005	-154 757
Likvida medel vid årets slut	4 678 493	3 030 488

02



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

	2017
Balanserat ingående resultat	2 916 694
Årets resultat	1 406 031
Summa	<hr/> 4 322 725

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-347 938
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	962 000
Balanserat utgående resultat	3 708 663
Summa resultatdisposition	<hr/> 4 322 725

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. *02*

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 807 331	14 669 210
Övriga rörelseintäkter		47 168	21 100
Summa rörelseintäkter		14 854 499	14 690 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 068 398	-9 067 387
Övriga externa kostnader	4	-798 682	-520 046
Underhåll enligt plan	5	-347 938	-2 580 080
Personalkostnader och arvoden	6	-376 685	-411 226
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 859 521	-1 540 565
Summa rörelsekostnader		-12 451 225	-14 119 304
Rörelseresultat		2 403 274	571 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 444	567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 001 687	-1 151 939
Summa finansiella poster		-997 243	-1 151 372
Resultat efter finansiella poster		1 406 031	-580 366
Årets resultat		1 406 031	-580 366

02

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	81 333 856	75 774 245
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	48 000	14 132
Inventarier, verktyg och installationer	9	18 437	26 136
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	10	0	175 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		81 400 292	75 989 513
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		81 400 792	75 990 013
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 806	4 038
Övriga fordringar		48 262	19 287
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 676 193	3 028 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 980	48 048
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 773 241	3 099 801
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	2 300	2 060
<i>Summa kassa och bank</i>		2 300	2 060
Summa omsättningstillgångar		4 775 541	3 101 861
SUMMA TILLGÅNGAR		86 176 333	79 091 874

02

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		11 740 700	11 740 700
Fond för yttre underhåll		10 394 428	11 924 508
Summa bundet eget kapital		22 135 128	23 665 208

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 916 694	1 966 980
Årets resultat		1 406 031	-580 366
Summa fritt eget kapital		4 322 725	1 386 614

Summa eget kapital

		26 457 853	25 051 822
--	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	54 256 024	49 385 820
Summa långfristiga skulder		54 256 024	49 385 820

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		1 517 296	1 387 296
Leverantörsskulder		1 821 461	1 715 673
Aktuella skatteskulder		58 275	59 816
Övriga skulder	14	175 732	158 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 889 693	1 333 353
Summa kortfristiga skulder		5 462 457	4 654 232

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		86 176 333	79 091 874
--	--	-------------------	-------------------

oz

NOTER**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.

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 82 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,22%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

2 Nettoomsättning

2017

2016

Årsavgifter	13 618 224	13 483 344
Hyror	1 073 698	1 097 500
Hyresbortfall	-21 748	-13 250
Intäkter konsumtionsavgift	137 145	102 055
Övriga primära intäkter	12	-438
Summa nettoomsättning	14 807 331	14 669 210

3 Driftskostnader

2017

2016

Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	837
Löpande underhåll	1 354 951	1 749 078
Elavgifter	350 667	360 259
Uppvärmningsavgifter	3 371 134	3 409 150
Vatten och avlopp	829 006	859 109
Sophämtning	295 641	303 382
Övrig renhållning	243 043	277 678
Försäkringar	631 620	358 976
Kabel-tv	479 887	467 280
Fastighetsskötsel	536 233	327 928
Kommunal fastighetsavgift	928 563	924 427
Övriga kostnader	47 653	29 283
Summa driftskostnader	9 068 398	9 067 387

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	14 763	14 463
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	280 100	280 100
Avtal vicevärdsuppdrag	80 936	81 232
Övriga förvaltningskostnader	8 655	43
Konsultarvoden	180 478	13 063
Medlemsavgift HSB	64 400	64 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 000	900
Överlåtelseavgift	11 200	0
Pantförskrivningsavgift	8 055	0
Juridisk konsult	73 813	0
Representation, avdragsgill	217	196
Kreditupplysning	2 125	4 750
Kontorsmateriel och trycksaker	29 473	38 690
Postbefordran	14 850	17 920
Övriga externa tjänster	0	129
Föreningsstämma/styrelsemöte 2016 konferenser	12 224	1 200
Föreningsverksamhet	14 267	0
Lämnade bidrag och gåvor	2 126	2 961
Summa övriga externa kostnader	798 682	520 046

5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	191 688	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	156 250	2 365 700
Planerat UH av markytor	0	214 380
Summa underhåll enligt plan	347 938	2 580 080

6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Löner för anställda	93 600	93 600
Arvode styrelse	158 100	160 475
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden	32 890	38 115
Kostnadsersättningar	13 200	13 200
Sociala avgifter	68 763	77 109
Övriga personalkostnader	4 132	22 727
Summa personalkostnader och arvoden	376 685	411 226

7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2099 1979	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 822 313	74 764 113
Ingående anskaffningsvärde mark	23 385 330	23 385 330
Årets investering byggnader		
<i>Fönsterrenovering</i>	6 230 863	0
<i>LED belysning</i>	573 750	58 200
<i>Byte takfläktar</i>	580 688	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 592 944	98 207 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 433 398	-20 914 665
Årets avskrivningar	-1 825 690	-1 518 733
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 259 088	-22 433 398
Utgående redovisat värde	81 333 856	75 774 245
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 373 000	119 373 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 772 000	2 772 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 110 000	55 110 000
Totalt taxeringsvärde	177 255 000	177 255 000
Fastighetsbeteckning: Trädgården 1 & Trädgården 2		

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	526 154	526 154
Årets investeringar	60 000	0
Årets sålda / utranserade	-52 555	0
Utgående anskaffningsvärde	533 599	526 154
Ingående avskrivningar enligt plan	-512 022	-497 889
Årets avskrivning enligt plan	-33 831	-14 133
Årets sålda / utranserade	60 254	0
Utgående avskrivning enligt plan	-485 599	-512 022
Utgående redovisat värde	48 000	14 132

9 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	109 183	75 348
Årets investeringar	0	33 835
Årets sålda / utranserade	-4 583	0
Utgående anskaffningsvärde	104 600	109 183
Ingående avskrivningar enligt plan	-83 047	-75 348
Årets avskrivning enligt plan	-7 699	-7 699
Årets sålda / utranserade	4 583	0
Utgående avskrivning enligt plan	-86 163	-83 047
Utgående redovisat värde	18 437	26 136

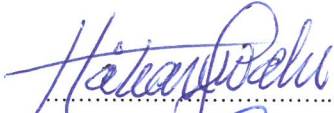
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar				2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde				175 000	0
Årets investering, påbörjad fönsterrenovering				-175 000	175 000
Utgående redovisat värde				0	175 000
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				39 980	48 048
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				39 980	48 048
12 Kassa och bank				2017-12-31	2016-12-31
Kassa				2 300	2 060
Summa kassa och bank				2 300	2 060
13 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,35	2020-01-22	185 412	6 164 794	6 350 206
Nordea Hypotek	3,50	2018-01-17	185 412	6 164 795	6 350 207
Nordea Hypotek	1,35	2020-01-22	126 472	4 458 231	4 584 703
Nordea Hypotek	1,30	2021-10-15	113 500	4 426 500	4 540 000
Nordea Hypotek	1,30	2021-10-15	113 500	4 426 500	4 540 000
Nordea Hypotek	1,70	2019-11-20	113 500	4 426 500	4 540 000
Nordea Hypotek	1,50	2021-02-17	113 500	4 426 500	4 540 000
Nordea Hypotek	1,35	2020-01-22	60 000	2 751 000	2 826 000
Nordea Hypotek	1,50	2020-10-15	196 000	6 321 000	6 517 000
Nordea Hypotek	1,30	2021-10-21	180 000	5 805 000	5 985 000
Nordea Hypotek	1,65	2022-03-11	130 000	6 402 500	0
				1 517 296	50 773 116
				55 773 320	50 773 116
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering beräknas uppgå till)				1 517 296	1 387 296
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				54 256 024	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				6 069 184	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				46 669 544	
Ställda säkerheter					
Uttaga fastighetsinteckningar				64 646 200	64 646 200
Summa ställda säkerheter				64 646 200	64 646 200

14 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	36 222	24 894
Lagstadgade sociala avgifter	27 757	21 653
Övriga kortfristiga skulder	1 230	0
Övriga fonder/avsättningar	58 733	58 733
Medlemmars reparationsfond/inre fond	51 790	52 814
Summa övriga kortfristiga skulder	175 732	158 094

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	87 621	109 775
Förutbetalda hyror och avgifter	1 138 292	1 209 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	648 120	14 100
Avtalsplacerade betalningar	15 660	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 889 693	1 333 353

02

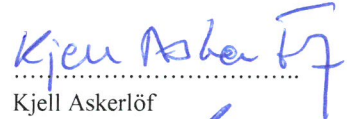
Södertälje 2018-04-10



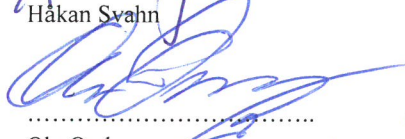
Håkan Svahn



Eva Danielsson



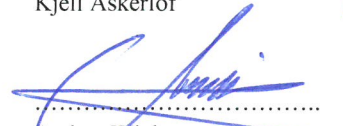
Kjell Askerlöf



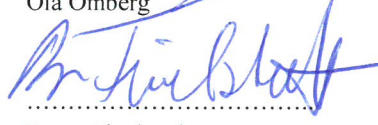
Ola Omberg



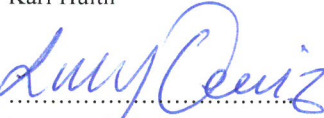
Karl Hulth



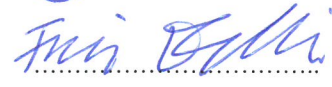
Anders Wickman



Roger Fivelstedt



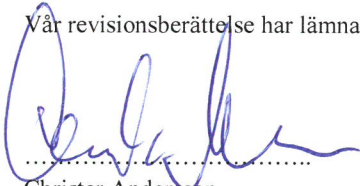
Lucy Deniz



Fredrik Eldebrink

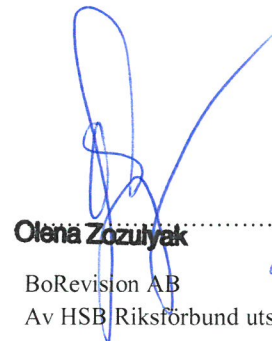
.....

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/4-2018



Christer Andersson

Av föreningen vald revisor



Olena Zozulyak

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

22/04-2018

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Ragnhildsborg för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

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 Bostadsrättsföreningen Ragnhildsborg för år 2017 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Södertälje den 15/4 2018



.....

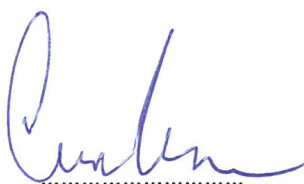
Olena Zozulyak

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor

22/04-2018



.....

Christer Andersson

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

AVSKRIVNINGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET

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

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem, Järna och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

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

HSB SÖDERTÄLJE

Morabergsvägen 33 A, 152 42 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info@sodertalje.hsb.se www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor