



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ragnarök

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Inge Garstedt	Ordförande
Peter Bengtsson	Ledamot
Lina Cronholm	Ledamot
Mats Jansson	Ledamot
Anna Ronnelin	Ledamot
William Wallin	Ledamot
Magnus Åkervik	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Ulla Skoog	Ordinarie Intern	

Valberedning

Petra Karlsson
Tommy Liden
Sara Sporrang

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Gudhem	2002	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

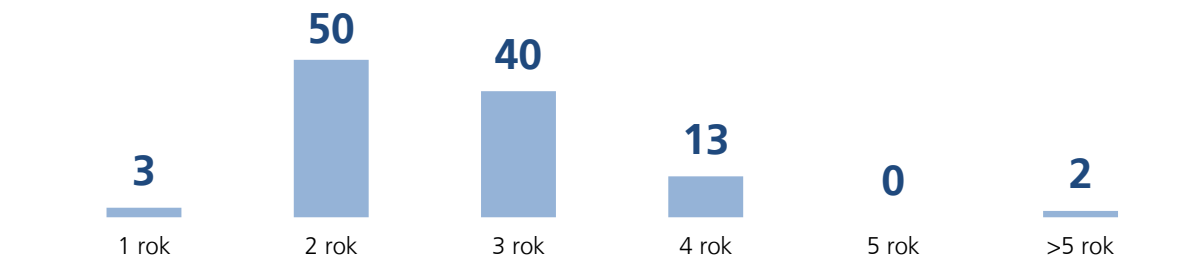
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 646 m², varav 7 746 m² utgör lägenhetsyta och 900 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt samt 1 lägenhet som används som styrelselägenhet/kontor.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades okt 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utemiljö på 31 A sidan	2019	
Renovering tvättstuga 1	2018	2018
Fönster renovering	2018 - 2019	
Renovering av tvättstuga 1	2018	Avslutat
Trygghetsåtgärder källare	2017	Avslutat
Renovering källarförråd	2017 - 2019	Gallergrindar
Antiduvsystem	2017	Löpande underhåll
Värmesystem	2017	Utbyte av växlarplattor & ställplattor
Totalrenovering tvättstuga 3	2017	Avslutat
Omläggning av tak	2016	Avslutat
Renovering av vissa balkonger	2016 - 2017	Vid behov
Rörsystem, avlopp	2016	Delvis spolning av rör, avlopp
Byte av garageport	2015	
Källarfönster i sockel renoveras eller utbytes	2015	Till vissa delar. Resterande 2017-2018
Elstationerna i källaren byggs in och skyddas	2014 - 2018	
Nytt låssystem	2013 - 2014	Avslutat
Tvättstuga 2 torkrum	2012	Totalrenovering
Utfasning av gas	2012 - 2017	Avslutat
Översyn klinkers på altaner	2011	Kontinuerligt
Fågelnet ventilationskanaler taket	2011 - 2012	Arbetet avslutat
Nytt underjordiskt garage	2010	Avslutat 2010
Nytt gårdsbjälklag med trädgård	2010	Arbetet avslutat
Åtgärda fukt i källare/dränering	2009 - 2015	Avslutad
Renovering av hissar	2006 - 2007	Arbetena avslutades under 2007
Målning av trapphus	2005	Arbetena avslutades under 2005
Rörstambyte köksavlopp	2004 - 2005	Arbetet avslutat under 2005
Målning av tak	2004	Visst arbete utfördes 2010
Byte av radiatorventiler och injustering av värmeanläggning	2004 - 2005	Visst arbete utfördes 2010
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissbyte vid behov		Vid behov
I källaren relining/byte avloppsrör		Eventuellt behov
El-stambyte	2020 - 2021	
Omputsning målning fasad	2023 - 2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Fastighetsteamet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Underhåll garageport	SHP-portleverantör
Underhåll porttelefoni	Sydantenn
El-värme	E-on
Underhåll tvättservice	Electrolux
Underhåll hissar	Kone hissar
Underhåll entrédörrar	Niba
Bredband	Telia
Kabel TV	Telenor (Canal Digital)
Åtgärdstjänster	Securitas
Nyttjanderättsavtal (brunnar)	Malmö Stad
Sophantering	Suez
Matavfall	VA-syd
Portinspektion	Inspecta
Hissinspektion	Salwéns
Snöskottning tak	Helléns plåt
Snöröjning mark	SBC
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Ronderingsavtal	Securitas

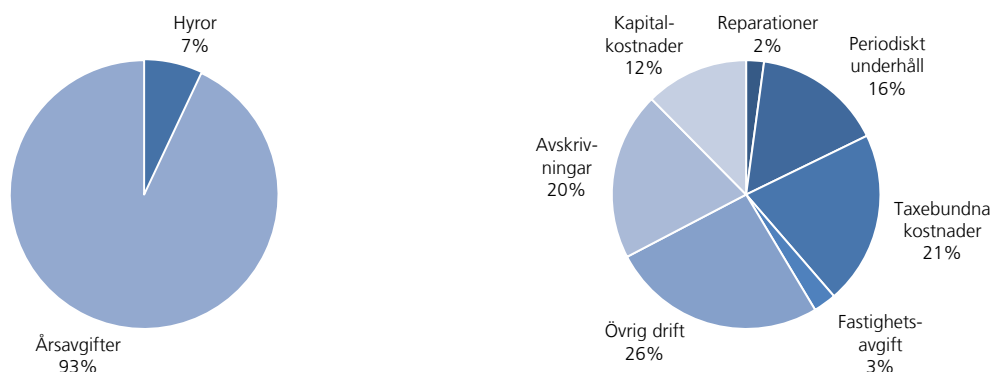
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 2 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 801 976	3 967 870
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 794 438	5 732 268
Finansiella intäkter	10 030	8 895
Minskning kortfristiga fordringar	22 011	0
Medlemsinsatser	0	2 220 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 609
	5 826 480	7 976 772
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 792 309	3 780 901
Finansiella kostnader	697 010	689 454
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	457 869
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 442
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	279 708	0
	4 969 027	5 142 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 659 429	6 801 976
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	857 453	2 834 106

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenovering i hela fastigheten avslutades i mars.

Putsning samt målning av källargångar är utfört och avslutat.

Förbättringar av miljöhuset är utförda och avslutade.

Utbyggnad av uteplats på 31 A sidan är utfört och avslutat

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	714	707	692	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	777	671	883	1 005
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 246	5 293	5 320	5 320
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	76	70	82	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	80	111	127
Soliditet (%)	60	60	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	171	158	234	595
Nettoomsättning (tkr)	5 794	5 732	5 673	5 670

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 746 m² bostäder och 900 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 363 566	0	0	49 363 566
Upplåtelseavgifter	8 204 970	0	0	8 204 970
Fond för yttre underhåll	1 575 592	449 814	-781 912	1 907 690
S:a bundet eget kapital	59 144 128	449 814	-781 912	59 476 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 724 031	-449 814	940 032	1 233 814
Årets resultat	171 304	171 304	-158 120	158 120
S:a fritt eget kapital	1 895 335	-278 510	781 912	1 391 933
S:a eget kapital	61 039 463	171 304	0	60 868 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	171 304
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 173 845
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-449 814
summa balanserat resultat	1 895 335

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

880 904
2 776 239

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 794 438	5 732 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	67
Summa rörelseintäkter		5 794 438	5 732 268
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 337 140	-3 277 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 751	-337 365
Personalkostnader	Not 6	-147 418	-165 907
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 143 846	-1 112 688
Summa rörelsekostnader		-4 936 155	-4 893 589
RÖRELSERESULTAT		858 283	838 679
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 030	8 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697 010	-689 454
Summa finansiella poster		-686 980	-680 559
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		171 304	158 120
ÅRETS RESULTAT		171 304	158 120

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	93 500 418	94 566 481
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	241 824	319 607
Summa materiella anläggningstillgångar		93 742 242	94 886 088
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 747 242	94 891 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 962	25 835
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	4 857 830	4 008 171
Summa kortfristiga fordringar		4 862 792	4 034 006
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 824 687	2 818 031
Summa kassa och bank		2 824 687	2 818 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 687 479	6 852 037
SUMMA TILLGÅNGAR		101 434 721	101 743 125

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 568 536	57 568 536
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 575 592	1 907 690
Summa bundet eget kapital		59 144 128	59 476 226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 724 031	1 233 814
Årets resultat		171 304	158 120
Summa fritt eget kapital		1 895 335	1 391 933
SUMMA EGET KAPITAL		61 039 463	60 868 159
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 400 000	39 600 000
Summa långfristiga skulder		17 400 000	39 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 200 000	200 000
Leverantörsskulder		167 923	533 807
Skatteskulder		6 690	4 230
Övriga skulder		74 959	14 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	545 685	522 696
Summa kortfristiga skulder		22 995 258	1 274 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 434 721	101 743 125

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	10-30 år	10-30 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Garage/Parkering	80 år	80 år
Trädgård	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	20-50 år	20-50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 386 838	5 318 733
Hyror bostäder	153 811	152 288
Hyror garage	252 000	254 800
Elintäkter	1 800	1 800
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 548
Öresutjämning	-11	32
	5 794 438	5 732 201

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	67
	0	67

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	326 844	313 272
	Fastighetsskötsel beställning	43 304	49 175
	Fastighetsskötsel gård beställning	51 209	21 394
	Snöröjning/sandning	20 900	33 466
	Städning enligt beställning	19 094	2 000
	Hissbesiktning	9 286	1 353
	Bevakning	141 905	147 526
	Gemensamma utrymmen	556	0
	Gård	633	2 088
	Serviceavtal	112 629	70 034
	Förbrukningsmateriel	8 420	5 724
	Brandskydd	1 275	550
	Fordon	1 936	370
		737 990	646 952
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	67 977
	Gemensamma utrymmen	0	825
	Tvättstuga	11 576	33 104
	Entré/trapphus	3 725	1 050
	Lås	8 207	580
	VVS	12 250	8 127
	Värmeanläggning/undercentral	4 333	0
	Ventilation	2 130	0
	Elinstallationer	13 860	37 189
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 977	13 780
	Hiss	7 526	5 338
	Tak	2 079	11 250
	Fönster	0	52 027
	Mark/gård/utemiljö	1 033	0
	Garage/parkering	679	3 113
	Skador/klotter/skadegörelse	46 349	39 641
	Vattenskada	0	5 719
		120 723	279 719
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	154 411
	Sophantering/återvinning	190 219	23 750
	Källare	292 500	0
	Lås	0	56 125
	Värmeanläggning	0	148 975
	Elinstallationer	13 906	0
	Fönster	215 141	397 912
	Mark/gård/utemiljö	169 138	0
		880 904	781 173
	Taxebundna kostnader		
	El	155 592	158 138
	Värme	659 238	601 185
	Vatten	233 110	221 549
	Sophämtning/renhållning	121 401	106 833
	Grovsopor	6 393	4 722
		1 175 734	1 092 427

Not 4 fortsättning	2019	2018
Övriga driftkostnader		
Försäkring	176 450	171 319
Självrisk	0	64 825
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	835
Bredband	88 620	86 120
	265 070	323 099
Fastighetskatt/Kommunal avgift	156 719	154 259
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 337 140	3 277 629
Not 5	2019	2018
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	5 194	5 819
Medlemsinformation	2 645	901
Tele- och datakommunikation	20 555	21 486
Inkassering avgift/hyra	850	0
Övriga förluster	0	8 114
Revisionsarvode extern revisor	20 313	20 000
Föreningskostnader	10 713	10 642
Styrelseomkostnader	149	486
Fritids- och trivselkostnader	2 796	1 682
Studieverksamhet	1 188	0
Förvaltningsarvode	159 662	154 771
Administration	12 310	10 551
Korttidsinventarier	10 285	0
Konsultarvode	49 928	91 207
Föreningsavgifter	3 464	4 157
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 700	7 550
	307 751	337 365

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	112 538	126 996
	Löner	2 600	2 340
	Sociala kostnader	32 280	36 571
		147 418	165 907
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	581 889	581 889
	Förbättringar	414 954	415 063
	Markanläggning	69 219	69 219
	Maskiner	0	3 750
	Inventarier	77 783	42 767
		1 143 846	1 112 688
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 583 929	100 341 878
	Nyanskaffningar	0	242 051
	Utgående anskaffningsvärde	100 583 929	100 583 929
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 017 447	-4 951 277
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 066 063	-1 066 171
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 083 510	-6 017 447
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 500 418	94 566 481
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 444 580	25 444 580
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 120 000	64 120 000
	Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000
		124 120 000	124 120 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 000 000	123 000 000
	Lokaler	1 120 000	1 120 000
		124 120 000	124 120 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	206 125	206 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	206 125	206 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-206 125	-202 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-206 125	-206 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	479 929	264 111
	Nyanskaffningar	0	215 818
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	479 929	479 929
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-160 322	-117 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-77 783	-42 767
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-238 105	-160 322
	Redovisat restvärde vid årets slut	241 824	319 607
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	23 088	24 226
	Klientmedel hos SBC	4 834 742	3 983 945
		4 857 830	4 008 171

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 907 690	1 535 430
	Reservering enligt stadgar	449 814	372 260
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-781 912	0
	Vid årets slut	1 575 592	1 907 690

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,480 %	14 000 000	14 000 000	2020-12-01
	SBAB	2,380 %	9 600 000	9 800 000	2027-12-09
	SBAB	2,210 %	8 000 000	8 000 000	2024-01-22
	SBAB	0,860 %	8 000 000	8 000 000	2020-04-03
	Summa skulder till kreditinstitut		39 600 000	39 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 200 000	-200 000	
			17 400 000	39 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 600 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 250 000	56 250 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	39 506	39 170
	Avgifter och hyror	492 929	467 526
	Konsultarvode	13 250	16 000
		545 685	522 696

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Corona pandemin torde inte påverka föreningens ekonomi.
Angående planerat underhåll hänvisas till sidan 3, planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 8 / 4 2020



Inge Garstedt
Vice ordförande



Lina Cronholm
Ledamot



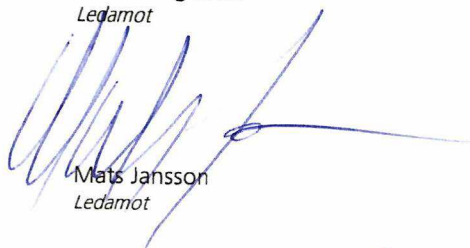
Anna Ronnelin
Ledamot



Magnus Åkervik
Ledamot



Peter Bengtsson
Ledamot



Mats Jansson
Ledamot



William Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Ulla Skoog
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ragnarök, org.nr 769606-6716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ragnarök för år 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

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

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

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

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

PO MS

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ragnarök för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

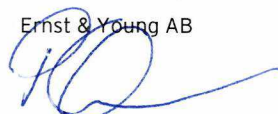
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 22 april 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Ulla Skoog
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE